

Alliku küla Koru tn 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Saue Valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89).
- Saue Valla ehitusmäärus
- Saue Vallavolikogu otsus 30. juuni 2011 nr 44
- Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneering (kehtestatud Harju maavanema 24.04.2012 korraldusega nr 697-k)
- Looduskaitseseadus, Veeseadus, Teeseadus
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 155 Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord.
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Koru tn 6a (katastritunnus 72701:005:0513, sihtotstarve tootmismaa 100%, suurusega 8 000 m²) kinnistu sihtotstarbe muutmine äri-, elamu ja transpordimaaks, jagamine kolmeks krundiks, millest ärimaa krundile määratakse ehitusõigus olemasoleva 1-korruselise hoone laiendamiseks (1-korruse pealeehitamiseks) ja rekonstrueerimiseks ning elamumaa krundile määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete rajamiseks. Üks transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeritava kergliiklustee ehitamiseks ja teenindamiseks. Koru tn 6a kinnistul paikneva hoone juurdeehitamisel (1-korruse pealeehitamisel) ja hoone rekonstrueerimisel olemasolevat ehitusalust pinda ei suurendata.

Kinnistul asuvad 1924. aastal rajatud elamu varemed (elamukoht) ja 1936 rajatud laut, mida on hiljem laiendatud ja ümber ehitatud. Mõlemad hooned on kantud ehitisregistrisse.

Kinnistu asub Saue valla üldplaneeringu kohasel tiheasustusega alal, Pääsküla jõe kalda 100 m piiranguvööndis ja osaliselt 50 m ehituskeeluvööndis, sh asuvad osaliselt ehituskeeluvööndis nii olemasolev loomakasvatushoone kui ka olemasolevad elamu varemed. Looduskaitseseaduse § 38 lõike 4 punkti 5 kohaselt ei laieneks ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Detailplaneeringuga aga soovitakse suurendada olemasoleva loomapidamishoone (planeeritava ärihoone) ehitusmahtu ühe korruse pealeehitamise teel rohkem, kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Seetõttu taotletakse detailplaneeringuga

looduskaitseaduse § 40 sätestatud korras ehituskeeluvööndi vähendamist, st luba ehituskeeluvööndis juba olemasoleva hoone ehitismahu suurendamiseks ehk sellele ühe korruse pealeehitamiseks. Arvestades olemasolevate hoonete ning hooneid teenindavate olemasolevate ja planeeringuga kavandatavate rajatiste asukohtadega, tehakse planeeringuga ettepanek määrata vähendatud ehituskeeluvööndi piiriks kavandatavate kruntide piir. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei kahjusta kalda kaitse eesmärke, kuna tegemist on juba pikemat aega aktiivses inimkasutuses olnud maa-alaga (loomalaut ja seda teenindavad rajatised). Looduslik taimestik ehitiste alal puudub, ala reljeef on juba varasemalt loomalauda rajamisel tehnogeenseks ümber kujundatud. Lauda ja jõe vahel asub vallale kuuluv avaliku kasutusega asfaltkattega tee (praegune Koru tänav), samuti juurdepääsutee olemasolevale alajaamale. Lauda teenindamiseks on rajatud betoonplaatidest kattega platsid, mis on osaliselt kavandatud ümber kujundada tulevase ärihoone parkimiskohtadeks. Tehnovõrkude lahenduse kavandamisel pole tehnovõrkude jaoks kavandatud kasutada olemasolevast hoonestusalast väljaspool asuvat ehituskeeluvööndi ala, vaid on arvestatud olemasoleva teekoridori ning olemasolevate tehnovõrkude koridoride ja võimalusel rajatiste kasutamise. Jõe või selle vee kvaliteeti kahjustada võivaid täiendavaid keskkonnanariske planeeringuga ei kavandata – loomalauda asendamisel ärihoonega riskid pigem vähenevad.

3. Üldiseloostus

Detailplaneering käsitleb Koru tn 6a kinnistut Alliku külas, Saue vallas, Harjumaal. Kinnistu paikneb Alliku küla ja Laagri aleviku piiri, Koru tee ääres, põhja pool Pääsküla jõge. Planeeritava ala läheduses asub vana vesiveski ja sild (jõe paisutamm). Kinnistu asub Pääsküla jõe kalda piiranguvööndis ja osaliselt ehituskeeluvööndis ning piirneb põhjast Saue Vallavolikogu poolt kehtestatud Alliku küla ja Laagri aleviku Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneeringu alaga, kuhu nähakse ette elamurajooni rajamist. Läänest piirneb kinnistu Laagri alajaamaga. Planeeritava maa-ala pindala on ca 0,9 ha.

Ala on heade transpordi-ühendustega, juurdepääsuga olemasolevatele teedele ja maanteedele. Olukorda muudab planeeritav Juuliku-Tabasalu maantee ehitus, mis lõikab ära ala juurdepääsud. Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühise detailplaneeringuga kavandatav teedevõrk taastab olemasoleva olukorra kuid pikendab juurdepääsu planeeritavale alale. Planeeritava ala on hoonestatud.

Eskiisi koostamise aluseks on OÜ Geolander poolt koostatud Koru tn 6a maa-ala mõõdistamine (Maa-ala plaan tehnovõrkudega), töö nr. T-721-2008 25.01.2008.

4. Vastavus Saue valla üldplaneeringule

Koru tn 6a kinnistu detailplaneering on algatatud Saue Vallavolikogu 30.06.2011 otsusega nr 44. Detailplaneeringu algatamisel võeti aluseks kehtiv Saue valla üldplaneering (kehtestatud 2005), mille kohaselt kinnistu asub tiheasustusalal, millele ei ole määratud juhtotstarvet. Saue valla uue üldplaneeringu seletuskiri, (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89), sätestab, et olemasolevaid katastriüksusi võib kasutada edasi nende senise kasutusotstarbe järgi. Koru 6a kinnistu sihtotstarve on tootmismaa 100% (endine sihtotstarve põllumajanduslike tootmishoonete maa) ning seetõttu sisaldab detailplaneering Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Ärimaa vajadus on põhjendatud kinnistul asuva loomapidamishoone ümberehitamiseks ärihooneks st kasutusotstarbalt tavandihooneks.

Elamumaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks on põhjendatud, kuna kinnistul asuvad 1924. aastal rajatud elamu varemed.

Kinnistu jagatakse kolmeks nii, et ühele krundile jääb elamukoht ja teisele krundile ärihoone (tavandihoone) ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeritakse kergliiklustee ja juurdepääsude tarbeks. Varemets elamukoht taastatakse ja sinna rajatakse üksikelamu. Olemasolev laut rekonstrueeritakse kogunemishooneks (tavandihoone) kus saab korraldada erineva iseloomuga üritusi. Laut on minetanud oma tähtsuse põllumajandusliku hoonena, lauda allesjäänud substants võimaldab luua avarate ruumidega kogunemishoone. Ajaloolise hõnguga paekivimüürid loovad sobiliku atmosfääri ning jõe ja vana veskikoha lähedus annavad kohale pasliku aura. Looduslikult kaunis koht ja pärandkultuurilise auraga klaster on ideaalsed tavandihoone rajamiseks. Rajatav hoone ja selles läbiviidavad tseremooniad on eelkõige hoonesisese iseloomuga ja ei ole koormaks looduskeskkonnale ega ümbritsevale elukeskkonnale. Samuti ei tooda planeeritav äritegevus jäätmeid ega reostust. Laagri-Alliku piirkonnas puuduvad planeeritava tavandihoonega sarnase iseloomuga hooned ja koht selliseks tegevuseks on sobiv kuna on lihtsasti juurdepääsetav nii Saue vallast kui Tallinnast. Kogunemishoone võimsuseks on planeeritud kuni 100 inimest. Elamu on planeeritud ühe korteriga elamuna, st üksikelamuna. Kuigi elamukoht ja laut lahutatakse eraldi kruntideks moodustavad nad ühise majapidamise – tegemist on ühise omanikuga.

Saue valla uues üldplaneeringus (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89) ja Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 24.04.2012 korraldusega nr 697-k) on ette nähtud prioriteetsusastme kergliiklustee ehitamiseks teekoridor (tee kulgeb Laagri-Padula-Saue kergliiklusteelt üle Koru tn silla Koru planeeringualale ja seejärel Kotka tee elamupiirkonda). Rajatav kergliiklustee on mõeldud avaliku huvi rahuldamiseks ning avalik huvi kaalub antud juhul üles tee lähiala elanike huvi. Planeeringuga moodustatakse transpordimaa krunt planeeritava kergliiklustee ehitamiseks ja teenindamiseks (suurusega 401 m²) ning samas tagatakse ka juurdepääs Koru 6a naaberkinnistule (Laagri alajaam). Kergliiklustee planeeritakse kinnistu lääne poolsesse serva olemasolevate elektriõhuliinide kaitsevööndisse. Jagamisel tekkiv transpordimaa krunt kergliiklustee rajamiseks võõrandatakse (vastavalt sõlmitud kirjalikule kokkuleppele) peale detailplaneeringu kehtestamist Saue vallale. Kergliiklustee hakkab ka osaliselt kulgema mööda Koru 6a naaberkinnistul (Laagri alajaam, katastritunnus 72701:005:0051) ning teelõigule on seatud isiklik kasutusõigus Saue valla kasuks. Laagri alajaam kinnistu on AS Elering omanduses.

5. Ehitusõigus.

POS. 1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100 % elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 üksikelamu + 2 abihoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	elamu kuni 9,0 m abihooned kuni 5,0 m
Krundi suurus:	2 623 m ²

POS. 2

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 ärihoone + 2 kõrvalhoonet
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1 990 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	ärihoone kuni 9,0 m ärihoone kõrvalhooned kuni 6,0 m
Krundi suurus:	4 976 m ²

POS. 3

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve DP järgi:	100% transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	-
Krundi suurus:	401 m ²

Ehitusalune pindala on horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi, kusjuures arvesse võetakse kaetud väljaulatuvad osad, kuid ei võeta osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistrepe, keldrite valguskaeve jne. Ehitusaluse pindala hulka ei arvestata räästaid, treppe jm ehitise osad ning rajatise. Hoonete 0.00 punktiks arvestada I korruse põranda tasapind.

6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.

Peale Juuliku-Tabasalu maantee rajamist ning Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühise detailplaneeringuga kavandatava perspektiivse teedevõrgu valmimist hakkab toimima juurdepääs kinnistute põhja küljelt (vt liiklusskeem nr 3). Kuni Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühise detailplaneeringuga kavandatava teedevõrgu ja Juuliku-Tabasalu maantee rajamiseni toimub juurdepääs planeeritavale alale mööda Koru teed (vt liiklusskeem nr 1), kusjuures Juuliku-Tabasalu maantee valmimisel nihkub Koru tn mahasõidu asukoht põhja poole (vt liiklusskeemi joonist nr 2). Kuni perspektiivse teedevõrgu rajamiseni toimub Laagri alajaama kinnistule juurdepääs läbi krundi pos 3 (transpordimaa krunt). Praeguse Koru tee muutmisel kergliiklusteeks kaovad juurdepääsuteed (sõidukitele) kruntide lõunaküljelt (jõe poolt). Juuliku - Tabasalu teelt projekteeritud ajutine mahasõit on ette nähtud ainult Koru tn 6a, Koru tn 8 ridaelamu põhjapoolse ploki ning Laagri alajaama kinnistute teenindamiseks. Juurdepääsule ei ole lubatud kavandada täiendavat liikluskoormust.

Parkimine korraldatakse krundisisesele (omal krundil). Elamumaa krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga. Ärimaa krundile planeeritakse 19 autokohta. Kogunemishoonete normatiivne parkimiskohtade arv on 1 autokoht 100 brutopinna ruutmeetri kohta. Planeeritav hoone brutopind on 2000 m², normatiivne parkimiskohtade arv 19 autokohta, olemasoleval betoonsillutisega (r/b plaatides) alal.

Perspektiivsed teed põhinevad järgmistel projektidel: Juuliku-Tabasalu ühendustee lõigus kõrvalmaantee 11184 Alliku- Laagri- Hüüru kuni Instituudi tee (K-Projekt, töö nr 12017); T11 Tallinna ringtee ja T11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojekt (Teede Tehnokeskus, töö nr 107/05, 2009); Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute detailplaneering (EA Reng, töö nr 480-473, 2009).

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevast ning perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb planeeringu koostamisest huvitatud isikul muuhulgas võtta tarvitusele meetmeid „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04. märtsi 2002 määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Maanteeamet ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon) planeeritud alal. Leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Saue valla uues üldplaneeringus (kehtestatud Saue Vallavolikogu 29. novembri 2012 otsusega nr 89) ja Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 24.04.2012 korraldusega nr 697-k) on ette nähtud prioriteetsusastme kergliiklustee ehitamiseks teekoridor (tee kulgeb Laagri-Padula-Saue kergliiklusteelt üle Koru tänava silla Koru planeeringualale ja seejärel Kotka tee elamupiirkonda). Rajatav kergliiklustee on mõeldud avaliku huvi rahuldamiseks ning avalik huvi kaalub antud juhul üles tee lähiala elanike huvi. Planeeringuga moodustatakse transpordimaa krunt planeeritava kergliiklustee ehitamiseks ja teenindamiseks (suuruselga 401 m²) ning samas tagatakse ka juurdepääs Koru 6a naaberkinnistule (Laagri alajaam). Kergliiklustee planeeritakse kinnistu lääne poolsesse serva olemasolevate elektriõhuliinide kaitsevööndisse. Jagamisel tekkiv transpordimaa krunt kergliiklustee rajamiseks võõrandatakse (vastavalt sõlmitud kirjalikule kokkuleppele) peale detailplaneeringu kehtestamist Saue vallale. Kergliiklustee hakkab ka osaliselt kulgema mööda Koru 6a naaberkinnistul (Laagri alajaam, katastritunnus 72701:005:0051) ning teelõigule on seatud isiklik kasutusõigus Saue valla kasuks. Laagri alajaam kinnistu on AS Elering omanduses.

7. Haljastus ja heakorrastus.

Planeeringujärgselt säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus ja maastik. Hoonestusalad (õuealad) on planeeritud lagedatele aladele. Lisahaljastuse rajamine toimub haljastustööde projektide järgi, ehitusprojektide koostamise käigus või nende järgselt. Haljastus peab moodustama minimaalselt 20% krundi pinnast. Olmeprügi kogumine ja äravedu toimub sorteeritult. Prügi konteinerid paigaldada krundisisesena, takistamaks kõrvaliste isikute juurde-pääsu ja prügi omavolilist laialikandmist. Lahendada taaskasutatavate jäätmete sorteeritud kogumine. Piirete kõrgus 1,2 –1,5 m. Materjalina kasutada puitlippe ning terasposte. Piirete rajamisel kesk- ja kõrgepingeliinide alla kooskõlastada piirete ja läbipääsude paiknemine võrguvaldajaga.

8. Kujade määramine.

Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiirist on 3 m (väljaarvatud krundi piirile rajatud olemasolev hoonestus). Kruntide hoonestus-alade minimaalne kuja on 10 m. Väikeehitisi (kaasa arvatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga) võib rajada ainult detailplaneeringuga ettenähtud hoonestusalasse.

9. Tehnovõrgud.

Krundid varustatakse elektriga. Kruntide võrguühendus on planeeritud Koru 10/0,4 kV mastalajaama uue fiidri toitel. Tarbijate varustamine elektrienergiaga nähakse ette 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektriliini koridor Koru alajaamast kuni liitumiskilpideni ühildub teedega. Liitumiskilbid planeeritud tarbijate kruntide piiridele teelasse nii, et oleks alati vabalt teenindatavad.

Veevarustus:

Lähipiirkonnas puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Veevarustus lahendatakse ajutiselt naaberkinnistul (Koru 6) asuva olemasoleva pumbajaamast, mille lubamise kohta on andnud oma seisukoha Saue Vallavalitsus (Saue Vallavalitsuse 23.10.2012 istungi protokoll). Puurkaevu kasutamiseks ja veevõtuks on seatud naaberkinnistule servituut (notariaalselt sõlmitud leping sõlmitud OÜ Saue-Kopli ja Tarvi Kõpper'i vahel). Kinnistu omanikel on kohustus liituda rajatava piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni süsteemiga pärast selle välja ehitamist. Vastavalt Saue Vallavalitsuse 23.10.2013. aasta istungi protokollile on lubatud rajada Koru 6a kinnistule puurkaev. Detailplaneeringu lahendus näeb ette Koru tn 6a kinnistu veevarustuse tagamist Koru tn 6 kinnistul asuva pumpla baasil. Juuliku-Tabasalu ühendustee perspektiivse 2+2 sõidurajaga lahenduse elluviimise korral jääb pumpla teetrassi alla ning kuulub likvideerimisele. Käesoleval perioodil ei ole teehoiukavas aastateks 2014-2020 Juuliku-Tabasalu ühendustee perspektiivse 2+2 sõidurajaga trassi ehitamist ette nähtud. Tuletõrje vesivarustuse rajamine EVS 812-6:2012 standardi alusel. Planeeritud hüdrant perspektiivsele veetorustikule (vastavalt vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitusprojektile).

Kanalisatsioon:

Olmeveed kanaliseerida kuni Saue valla ühiskanalisatsioonivõrgu rajamiseni ajutistesse kogumiskaevudesse. Ajutiste kogumiskaevude min. maht 8 m³. Pärast ühiskanalisatsiooni rajamist on ühiskanalisatsiooniga ühinemine kohustuslik. Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajamine toimub peale Koru I, Koru V, Koru VI ja Laagri alajaama kinnistute ühise detailplaneeringu projektiga ette nähtud teedevõrgustiku ja tehnovõrkude väljaehitamist.

Sadevesi:

Sadeveed immutatakse kinnistul. Parklale rajada immutuskaevud, takistamaks võimaliku reostuse jõudmist otse jõkke. Õlipüüdurite jaoks puudub otsene vajadus, sest parkla asub väljaspool veekaitsevööndit. Ehitusprojektide vertikaalplaneerimise lahendused teostada nii, et sadeveed ei voolaks kinnistu piirest välja ja immutamine toimuks kinnistu piires (sadevete lahendus on ära näidatud põhijoonisel). Koru 6a kinnistul olemasolevast ja kavandavast parklast ei tohi juhtida sadevett teemaale.

Küte:

Küttesüsteemid on rajatud kohalikul küttel või elektril.

10. Keskkonnakaitse abinõud.

Tagada olmevee, reovee, määrdeainete ja prügi äravedu ning vältida igasuguse reostuse sattumist pinnasesse või pinnavette. Hoonete rajamisel ja renoveerimisel pöörata suuremat rõhku piirete helipidavusele ja müraisolatsioonile. Kasutada nn. Soome tüüpi aknaid (2+1 klaasi, topeltraamid) ning erineva paksusega klaase klaaspaketis. Lisaks rajada helibarjäär haljastuse ja maastikukujunduse võtetega. Maantee keskkonnamõtjude leevendamiseks rajada hoonetele sundventilatsioon koos filtriga (autode heitgaasidega lenduvate kahjulike ühendite osakesi kinni püüdvaid). Soovitavalt mitte kasutada tahkeid kütuseid hoonete kütmisel. Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada EV Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 a. Nr 42 määrusega „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Moodustatavatele kruntidele ei kavandata hoonestusalasid Pääsküla jõe lähemale võrreldes olemasolevate hoonete kaugustega. Planeeringu eesmärgiks on anda võimalus olemasoleva loomapidamishoone ümberehitamiseks tavandihooneks, suurendada hoone mahtu ning varemtes elamukoha taastamine ja uue väikeelamu rajamine. Rajatav tavandihoone ja selles läbiviidavad üritused on eelkõige hoonesisese iseloomuga ning ei oleks koormaks looduskeskkonnale ega ümbritsevatele elukeskkonnale. Samuti ei ohusta planeeritav tegevus oma vaigse olemuse tõttu ümberkaudseid alasid ja vastupidi. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn, sest tegevuse iseloom ei eelda seda. Tegemist on tavandihoonega, mis eeldatavasti ei tekita oma olemuselt keskkonnale suuremat koormust kui tavaline elamu. Negatiivse poole pealt võib mõnevõrra suurendada liikluskoormus. Kuna suur osa tavandihoone kasutajaid on eeldatavasti jalakäijad ja suurt parkimisplatsi pole vaja planeerida, siis ei ole võimalik mõju olulise tähtsusega. Eelnevast lähtudes sobib planeeritav tegevus lähiümbruskonda. Maa-ameti kaardiserveri andmetel ei asu planeeritaval alal loodus- või muinsuskaitseobjekte või looduskaitsealuseid liike. Kinnistud ei asu Natura 2000 võrgustiku alal, seega ei teki planeeritava tegevusega ka olulist keskkonnamõju. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade esinemiseks ei erine samuti tavapärasest ning kuna kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis sellega seoses oluline keskkonnamõju puudub. Looduskaitse seaduse § 34 „Ranna ja kalda kaitse eesmärk“ sätestab, et ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Jõe ääres peab olema tagatud läbipääs ja avalik kasutus 4m laiusel kallasrajal. Juurdepääsuga kallasrajale on planeeringu lahenduses arvestatud. Olemasolev hoone oli ehitatud loomapidamishooneks ning oma tegevusevaldkonnaga koosmõju oli keskkonnale negatiivsem (ebameeldiva lõhna levimine, sõnnikukäitlemine jne), kui planeeritavate elamu ja ärihoone rajamisega.

Ettepanekud kaitse alla võtmiseks.

Planeeringu alal ei asu objekte, mis vajaksid looduskaitse, muinsuskaitse või muid seadustes toodud kaitse vajadusi.

Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama „Ehitusseaduses“ § 3 lg 7 esitatud nõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid

peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete arhitektuurse lahenduse juures järgida punktis 3. Ehitusõigus toodud nõuetest. Hoonestuslaad vaba, eelistades orgaanilise või ökoloogilise arhitektuuri printsiipe. Katuste kalded 0 kuni 45 kraadi.

12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.

Tagada kinnistute selge tähistus, rajada kruntide sissepääsude juurde automaatselt toimiv valgustus (fotosilm, liikumisandurid). Soovitavalt rajada hoonete välisvalgustus nii, et sissepääsud oleks pidevalt nähtavad ja kontrollitavad nii politsei, turva-firmade patrullidele (hämaras või pimedas pidevalt sisselülitatud valgustus) ning naabritele. Vältida haljastuse väljakasvamist, mis tekkitaks visuaalseid barjääre. Kinnistuomanikel tagada kinnistute toimiv hooldus.

13. Servituutide vajadus. Riigikaitsealised maa-alad. Muud seadusest tulenevad kitsendused.

Planeeringualal puudub vajadus servituutide seadmiseks. Planeeringualal käsitletud kruntidel ei ole riigikaitsealisi maa-alasid ning puudub vajadus selliste maa-alade kavandamiseks.

Elektriliinide kaitsevööndid:

Alla 1 kV pingega õhuliinide kaitsevöönd on 2 meetrit. Maakaabelliinide kaitsevöönd on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Liinirajatise kaitsevööndi ulatus:

Liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatisega paralleelse mõttelise jooneni.

14. Tuleohutus.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest (kohustuslikud hilisemate ehitusprojektide koostamisel): Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315 27.10.2004.a. Eesti Vabariigi Standard EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus. Planeeringu alusel rajatavad hooned on I ja IV kasutusviisiga. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3. Naaberkruntide hoonestuse minimaalne kuja 10 m. Tuletõrje veevarustuseks planeeritud hüdrant rajatavale veetorustikule. Päästetööde tagamiseks on igal kinnistul vähemalt üks enam kui 3,5 meetri laiune juurdepääs. Liiklusvahendite ümberpööramise koht lähtudes päästetehnika vajadustest krundil asuva parkla lõpus.