



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5680 5994

+372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Töö nr: DP-02-2017

HARJU MAAKOND, ANIJA VALD, AEGVIIDU ALEV

UUEVESKI TN 4 MAAÜKSUSE

DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja ja korraldaja:

Aegviidu Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

PALMET INVEST OÜ

Planeeringu koostaja, maastikuarhitekt:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

TARTU 2017

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringuala asukoht ja suurus.....	4
4. Planeeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	5
5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
6. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused	6
6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
6.3 Olemasoleva olukorra analüüs	7
7. Planeeringulahendus.....	8
7.1 Krundi ehitusõigus	8
7.2 Arhitektuurinõuded ehitistele	9
7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	9
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
7.6 Ehitistevahelised kujad	12
7.7 Tehnovõrgud	12
7.8 Servituutide vajaduse määramine.....	16
8. Muud planeeringu eesmärgid	17
8.1 Keskkonnatingimuste seadmine	17
8.2 Muinsuskaitse tingimused.....	18
8.3 Miljööväärtuslikud tingimused.....	18
8.4 Riigikaitse tingimused	18
8.5 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	18
9. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	19
10. Kooskõlastused ja koostöö	20
JOONISED	22
Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:20 000.....	23
Joonis 2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed M 1:2000.....	24
Joonis 3 Olemasolev olukord M 1:500.....	25
Joonis 4 Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500.....	26
LISAD	27

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Palmet Invest OÜ taotlus Aegviidu Vallavalitsusele 07.08.2017.a detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Aegviidu Vallavolikogu 20. septembri 2017.a otsus nr 27 Uueveski tn 4 detailplaneeringu algatamise kohta ja detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine sama otsusega.

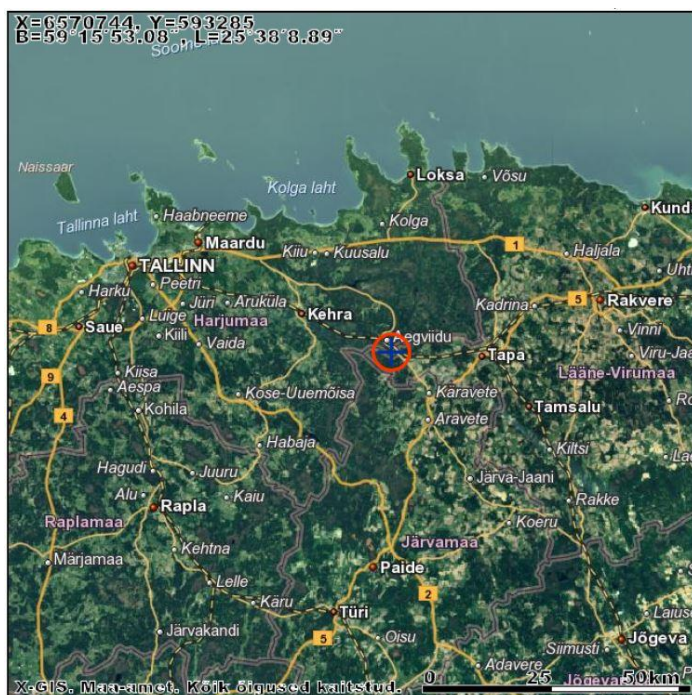
2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Paabor Projekt OÜ, maastikuarhitekt Marlen Paabor.

3. Planeeringuala asukoht ja suurus

Haldusreformi käigus ühines Aegviidu vald Anija vallaga. Planeeringuala asub Harju maakonnas Anija vallas Aegviidu alevis (skeem 1). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“. Planeeringuala suurus on 4335 m².

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



4. Planeeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Uueveski tn 4 kinnistu ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

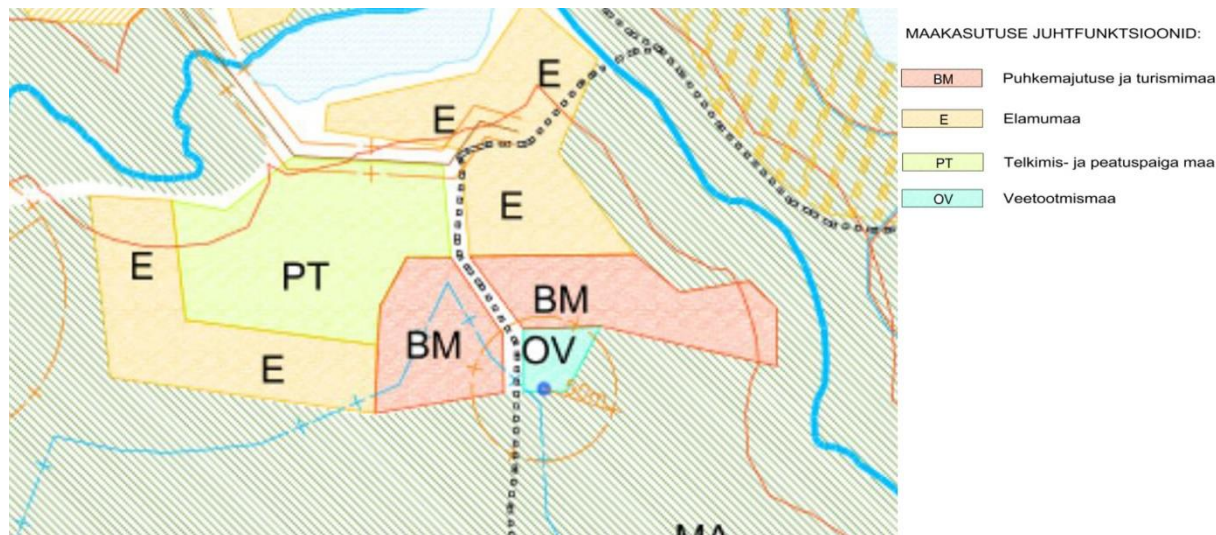
Kuigi Aegviidu vald ühines haldusreformi käigus Anija vallaga, kasutatakse planeeringu koostamisel endise Aegviidu valla üldplaneeringut, õigusakte ja eeskirju, mis kehtivad seni kuni ei ole ühinenud vallad koos uusi välja töötanud ja koostanud.

- Planeerimisseadus
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Tuleohutus seadus
- Aegviidu valla üldplaneering
- Harju maakonna teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (2003)
- Aegviidu valla jäätmehoolduseeskiri. (Aegviidu Vallavolikogu 21.08.2013 nr 17)
- Aegviidu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava (2012)
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Õigusaktid, projekteenimisnormid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)
- Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud TELG MK OÜ (litsents nr 30 MA-k, 708 MA) poolt 21. aprill 2017.a, töö nr. 27T456.

6. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Skeem 2. Väljavõte Aegviidu valla üldplaneeringust.



Aegviidu valla üldplaneeringu järgselt on Uueveski tn 4 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks puhkemajutuse ja turismimaa. Läheduses asuvad elamumaa, telkimis- ja peatuspaiga maa, veetootmismaa ja puhkemajutuse ja turismimaa maakasutuse juhtfunktsiooniga maaüksused. Planeeringu eesmärgid ei ole vastuolus Aegviidu valla kehtiva üldplaneeringuga.

6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Harju maakonnas Anija vallas Aegviidu alevi Uueveski piirkonnas, umbes 3,5 km kaugusel Aegviidu alevi keskusest. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutused on kujutatud joonisel 2. Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on väga varieeruvad. Juurdepääs planeeritavale alale Piibe maanteelt kahesuunalisele Uueveski tänavale. Planeeringuala läheduses asuvad elamumaa, tootmismaa, ärimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Lähim hoonestatud kinnistu asub planeeringuala idaküljes, kus paiknevad hetkel kasutusest väljas endised puhkekeskuse hooned. Läheduses asuvad Nelijärve järvestikku kuuluvad Urbukse järv, Sisaliku järv, Purgatsi järv, Ahvenajärv, Vahejärv, Nikkerjärv ja Linajärv. Läheduses on RMK Nelijärve puhkeplats ja telkimisala ning mitmed matkarajad. Samuti jääb planeeringualast linnulennult 800 m kaugusel ida suunas Purgatsi järve äärde Nelijärve

puhkekeskus. Nelijärve Puhkekeskus asub 10 km pikkuse Aegviidu-Nelijärve-Jäneda Presidendi raja keskpunktis. Nelijärvelt 2 km kaugusel asuvad imekaunid Aegviidu siniallikad, milleni viib tähistatud metsarada. 3,5 km kaugusel asuvas Aegviidu alevi keskses asuvad lasteaed, rahvamaja, kohvik, 2 poodi, Aegviidu põhikool ja spordihoone ning raudteejaam. Transpordiühendus Tallinnaga on hästi korraldatud ja aktiivses kasutuses elanike ja turistide poolt. Aegviidu alev on tuntud turismi, kauni looduse ja aktiivse vaba aja veetmise võimaluste poolest ja väga atratiivne ala turistidele. Antud planeeringulahendus on sobiv antud alale, kuna arvestab lähiümbruse olemasolevate varemplaneeritud kinnistute ja hoonestuse paiknemise lahendust ja planeeringualal kavandatav tegevus on turismi kasvu soosiv.

6.3 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 4335 m². Uueveski tn 4 katastritunnuseks on 11201:001:0133.

Maaüksuse olemasolev sihtotstarve on ärimaa 100%. Kinnistu on hoonestamata.

Planeeringuala asub hoonestatud kinnistute vahel. Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kahesuunaliselt kruusakattega Uueveski tänavalt (tee nr 1126060). Uueveski tn 4 kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud teeservituut kinnistule nr 830002 (Uueveski tn 9). Planeeringualal ei asu ühtegi tehnoarajatist. Planeeringuala asub Keskkonnaregistri andmebaasi kohaselt Kõrvemaa maastikukaitseala piiranguvööndis (registrikood KLO10000265), mille valitsejaks on Keskkonnaameti Põhja regioon.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast Uueveski tn 9 puhkekeskuse hoonestatud kinnistuga ja Uueveski tänavaga, läänest hoonestatud elamumaa kinnistuga Uueveski tn 2a ja lõunast riigimetsaga nimetusega Aegviidu metskond 27. Planeeringuala on kaetud osaliselt võsa ja kõrghaljastusega. Planeeringuala reljeef langeb idast lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 68.95 (edelanurk) ja 72.64 (kirdenurk).

Olemasolevat olukorda ja andmeid naaberkiinnistute kohta kirjeldab joonis 3 „Olemasolev olukord“ ja tabel 1.

UUEVESKI TN 4 DETAILPLANEERING

Tabel 1. Andmed planeeringuala ja naaberkinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Uueveski tn 2a	11201:005:0009	Elamumaa 100%	7216 m ²
2.	Uueveski tn 4	11201:001:0133	Ärimaa 100%	4335 m ²
3.	Uueveski tn 9	11201:001:0132	Ärimaa 100%	17490 m ²
4.	Aegviidu metskond 27	11201:005:0042	Maatulundusmaa 100%	554,2 ha

7. Planeeringulahendus

7.1 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve
- 2) Hoonete suurim lubatud arv krundil
- 3) Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Nimetus	Uueveski tn 4
Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve	Ärimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	250 m ² , sh abihoone ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui põhihoonel

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada puhkemaja (kood 12111) ja abihoone (kood 12744).

7.2 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuuriliste nõuetega määratakse:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus
- 2) Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
- 3) Hoonete lubatud välisviimistluse materjal
- 4) Hoonete lubatud katusekalded

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Peahoone ja abihoone peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku.

Tabel 3. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Hoonete lubatud korruselisus	Peahoonel 1 – 2 korrust, abihoonel 1 korrus
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Peahoonel kuni 9 m, abihoonel kuni 5 m.
Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Puit, kivi, krohv
Hoonete lubatud katusekalded	15° - 45°

Katuseharja kulgemise suund on lubatud projekteerida risti või paralleelselt teega. Katuse tüübina kasutada viilkatust. Katusekatte materjalidena on lubatud kasutada katuseplekki või katusekive. Hoone välisviimistluse materjalina on lubatud kasutada kivi, krohvi, puitu või ümarpalki. Keelatud on välisviimistluses kasutada imiteerivaid materjale, näiteks plastvoodrit.

7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonete (nii põhihoone kui ka abihoone) hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga, planeeritud tehnorajatistega (puurkaev), vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse piirist põhja-, lääne- ja lõunaküljest 4 m kaugusel. Uueveski tänava poolsest küljest (idaküljest) on hoonestusala planeeritud tee servast 10 m kaugusele. Lisaks on planeeringuala kagunurgas puurkaevu hooldusalast tulenevalt 10 m

hoonestusala keeld. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida hoone asukohta, arvestama peab hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega 8 m. Kuna Uueveski tn 4 katastriüksus asub Kõrvemaa maastikukaitsealal tuleb hoone asukoha valikul arvestada Kõrvemaa maastikukaitseala metsade kaitse-eesmärkidega, ning seetõttu on rangelt soovituslik leida ehitusprojekti käigus hoonele asukoht, mis jääks metsamaa kõlvikust välja, Nõude eesmärgiks on tagada metsa kui tervikliku maastiku olulise osa säilitamine, liikide elupaikade hoidmine ja loodusliku mitmekesisuse säilitamine. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samuti peavad asuma rajatised (mahutid, puhastid jne) hoonestusala piirides. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusluba mitte nõudvate, väikeehitiste (kasvuhoone, grillmaja, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Hoonestusala sisse on lubatud rajada ka haljastust, teid, parklaid ja tehnoõrke. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis koos tehnoõrkudega“ kujutatud hoonete asukohad ja suurus on soovitatavad ja täpne lahendus hoonete asukoha kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Uueveski tänavalt. Tee kaitsevööndi laius on planeeritud maksimaalne lubatud 10 m. Planeeringuga on määratud krundi külge, millelt on võimalik rajada juurdepääsutee. Joonisel nr 4 „Põhijoonis koos tehnoõrkudega“ märgitud tingmärk „planeeritud krundile juurdepääs“ on paigutatud joonisele sõltuvalt elamu soovitatavast asukohast. Soovituslik on rajada juurdepääsutee krundi idapoolse külje keskossa nõnda, et see jääks hoonest lõunapoole krundi keskele. Parkimine lahendada parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimismäärustele. Parkimiskohtade arv krundil määratakse vastavalt puhkemaja suletud brutopinna suurusele, mis tuleb 2 – 3 kohta. Parkimine tuleb lahendada krundisisest. Kõik rajatavad teed ja parkimiskohad tuleb rajada lähtudes tee-ehitusnormidest. Mahasõit Uueveski tänavale projekteerida risti tänavaga ja külgnähtavusega minimaalselt 50 m. Täpsem juurdepääsutee asukoht määratakse ehitusprojekti käigus, kui selgub hoonete konkreetne asukoht.

7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Planeeringuala piirneb lõunaküljest metsaga. Alal asuvad mitmed okaspuude ja lehtpuude grupeeringud. Nende asukoht on kujutatud joonisel nr 3 „Olemasolev olukord“.

Planeeringuala läänepoolses osas on ka üks üksik puu. Ala on kaetud ülejäänud osas heinamaaga. Olemasolevast kõrghaljastusest on soovitatav säilitada nii palju kui võimalik terveid ja esteetilisi puid. Olemasolev võsa tuleks muuta visuaalselt nauditavaks ja esteetiliseks harvendamise ja raie käigus. Krundisisene haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus. Soovitatav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel ka maastikuarhitekt. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Krundi haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Planeeritud hoonestusele, tehnoajalistele ja juurdepääsu teele ette jääv haljastus on lubatud likvideerida.
- Peale hoonestuse ja teede ehitamist peab krundi haljastatavaks alaks (puud, põõsad, ilutaimed, muru jne) jääma vähemalt 85% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedal arvestada puu maksimaalse võralaiusega.

Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

Piirded

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Üldplaneeringuga on keelatud Aegviidu alevis üle 1,1 m kõrguste kiviaedade rajamine ning läbipaistmatute plankpiirete rajamine.

Jäätmehooldus

Aegviidu valla jäätmehoolduseeskirja järgi on igal Aegviidu valla haldusterritooriumil asuval katastriüksuse omanikul, nii juriidilistel kui füüsilistel isikutel, kohustus jälgida jäätmehoolduse korda. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Planeeritavale krundile peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et see jääks puhkemaja küllastajatele märkamatuks. Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse või variseina abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Aegviidu valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte.

7.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Rajatistevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud puhkemaja madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata puhkemaja ja abihoone projekteerimise käigus vastavalt hoone mahule ja hoonet kasutavate inimeste arvule.

7.7 Tehnovõrgud

Planeeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ on esitatud planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud krundi sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

Tabel 4. Tehnovõrgud

Tehnovõrk	Planeeritud tehnovõrgu liigikaudne pikkus m
Veetorustik	22
Kanaliseerimisitorustik	8
Madalpinge elektriakaabel	16
Elektriliitumiskilp	1 tk

7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Tulenevalt Aegviidu valla üldplaneeringust rajatakse väikestes asumites, mis kõik asuvad keskusest ja üksteisest suhteliselt kaugel, omaette väikesed veevärgid. Iga veevärgi tarbeks kasutatakse kas olemasolevaid või juurde puuritavaid puurkaevusid, kõigisse paigaldatakse veetöötlusseadmed. Samuti ei välistata lokaalsete reoveepuhastite rajamise võimalust kaugemal asuvate asumite tarbeks. Vaadeldavates piirkondades saadakse joogivesi olemasolevatest ja rajatavatest eraomandis olevatest puurkaevudest. Üldplaneeringus on prognoositud, et nii jääb see ka lähema 12 aasta jooksul. Aastatel 2022. kuni 2024. on ette nähtud vaadeldavatele piirkondadele veevärgitorustike ehitamine.

Kuni ühisveevärki antud piirkonnas välja ehitatud ei ole on veevarustus lahendatud planeeringuga krundi kagunurgas planeeritud puurkaevu baasil. Vastavalt Veeseaduse §28 lõike 3 alusel ei moodustata sanitaarkaitseala, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Planeeringuga on määratud veehaarde hooldusalaks 10 meetrit puurkaevust, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Arvestuslik veetarbimine puhkemajas on 80 liitrit inimese kohta päevas, puhkemajas on planeeritud rajada kuni 10 kohta. Seega arvutuslik veetarbimine kokku hoones on: 80 liitrit x 10 kohta = 800 liitrit. Arvutuslik veetarbimine krundi kohta on maksimaalselt 0,8 m³/d.

Reoveekanalisatsioonina on planeeritud Aegviidu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast tulenevalt Uueveski piirkonna elamutele ehitada reovee kogumiskaevud ja reovesi veetakse Aegviidu reoveepuhasti purgimissõlme. Kuna praegu paremat lahendust

reovee kogumiseks kui kogumismahuti ei ole, siis seni kuni tekkib võimalus mõne parema variandi kasutamiseks (eelistatud variandid on septik+biopuhasti+imbväljak või asula ühiskanalisatsioon), kasutatakse ajutiselt reovee kogumiseks mahutit. Kui kanalisatsioonisüsteemi rajamise nõuded peaks muutuma, siis leitakse parim asukoht kanalisatsiooniühenduse projekti käigus. Imbväljaku asukoha valikul tuleks lähtuda eelkõige maapinna kõrgustest ja olemasoleva puurkaevu asukohast. Joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnovõrkudega“ on kujutatud reoveemahuti, mis soovitatakse paigutada põhihoone ja abihoone vahele. Reoveemahuti maht on soovitatavalt 10m³, kuid täpsem maht selgitatakse välja mahuti tootjaga hoone projekteerimise käigus vastavalt reaalsele vajadusele. Täpne reoveemahuti asukoht tuleb määrata ehitusprojekti koostamise käigus, kuna sõltub hoonete täpsest paiknemisest krundil. Reoveemahuti tuleb paigaldada vastavalt tootjapoolsetele juhistele. Kogumismahuti tühjendamine peab vastama vajadusele ja olema kooskõlas Aegviidu Vallavolikogu 18.04.2012 määrusele nr 3 „Aegviidu valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“.

Sademevesi tuleb immutada oma krundil. Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega Uueveski tänavale ega tänaväärsesse kraavidesse.

Tuletõrjeveevõtt toimub Uueveski tn 9 (KÜ tunnus 11201:001:0132) katastriüksusel asuvast olemasolevast tuletõrjeveemahutist, mis asub planeeritud hoone asukohast 65 m kaugusel (skeem 3) ja vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis punktis 6.3.13 väljatoodud kaugusele. Olemasolev mahuti on mahuga 154 m³ ja tagab seega vajaliku vooluhulga 10 l/s, kestvusega 3 tundi. Tuletõrjeveemahutini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Olemasoleva tuletõrjeveemahuti seisund peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 väljatoodud nõuetele. Tuletõrjeveevõtukohta tuleb paigaldada vastav infoviit, mis on toodud välja samas standardis joonisel L.1.

Skeem 3. Tuletõrjeveemahuti asukohta skeem (Aluskaart: Maa-amet)



7.7.2 Elektrivarustus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele nr. 303744, väljastatud 26. oktoobril 2017 a.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

Uueveski tn 4 elektrienergiaga varustamine 3x25 A näha ette projekteeritavast liitumiskilbist krundi piiril Uueveski tee ääres toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt toitega Kännu 10/0,4kV alajaama F7 0,4kV kaablile 50718 projekteeritavast jaotuskilbist Uueveski tn. 5 ees. Planeeringuga määrata: projekteeritava 0,4kV kaabelliini trass alates toitepunktist ja liitumiskilbi asukoht. Näidata tarbija kaabli asetus ja juurdepääs liitumiskilbile. Planeeringu koostamisel määrata Elektrilevi OÜ olemasolevatele ja projekteeritavatele tehnorajatistele servituudi ala. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Arvestada tuleb antud piirkonna detailplaneeringute ja koormustega.

Täpsem elektriliini liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisisesele tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpsest asukohast.

Skeem 4. Elektri kaabelliini trassi asukoht. (Aluskaart: Maa-amet)



7.7.3 Soojusvarustus

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Lubatud on kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päiksesepaneelid. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid laskvad kütteliigid nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus.

7.7.4 Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

7.8 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 5.

Tabel 5. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Uueveski tn 4	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin Juurdepääsu servituut – juurdepääs liitumispunktile ja maakaabelliinile
Uueveski tn 9	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri maakaabelliin

8. Muud planeeringu eesmärgid

8.1 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeritav ala paikneb Kõrvemaa maastikukaitsealal (registrikood KLO10000265). Planeeringualal tuleb lähtuda Harju maakonna teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (koostatud 2003.a). Teemaplaneeringu järgi on Aegviidu-Nelijärve piirkond väärtuslik tugiala, mis kuulub üleriigilisse tähtsusklassi MR. Aegviidu Vallavolikogu 20. september 2017.a. otsuse nr 2 alusel ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha täiendavaid uuringuid ega algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist järgmistel põhjustel :

- Maaüksus asub hoonestatud puhkemajutuskeskuse naaberkinnistul.
- Üldplaneeringu kohaselt on ala märgitud puhkemajutus ja turismimaaks.
- Ühe puhkemaja ja abihoone püstitamine (ehitusaalne pindala 250 m², krundi täisehituse protsent 6%) ei mõjuta kaitse-eesmärgi saavutamist ja ei kahjusta kaitseala seisundit.
- Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.
- Planeeringualal ei asu looduskaitse all olevaid taimede ega loomade elupaiku.

- Planeeringualal kavandatav tegevus ei ole vastuolus Natura 2000 aladel seatud eesmärkide saavutamisele.
- Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.
- Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid.

Keskkonnakaitse abinõudetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejargsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevõnditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine, reoveekanaliseerimine lahendada mahuti näol, konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks, prügiveolepingute sõlmimine ja jäätmete käitlemine vastavalt Aegviidu valla jäätmehoolduseeskirjale.

8.2 Muinsuskaitse tingimused

Planeeritaval alal ja lähipiirkonnas ei asu muinsuskaitse all olevaid ehitisi. Muinsuskaitse tingimuste seadmise vajadus puudub.

8.3 Miljööväärtuslikud tingimused

Miljööväärtusega hoonestusalade määramise ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmise vajadus puudub.

8.4 Riigikaitse tingimused

Riigikaitse otstarbega maa-alade määramise vajadus puudub.

8.5 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavad tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Sõidukite parkimine hoone läheduses

- 4) Võimalusel välisvalgustuse rajamine kinnistusesel parkmisalal ja hoovis
- 5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

9. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude trasside täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusallas ühendused tehnovõrkudega. Kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnidele ja heale projekteermistavale. Enne ehitusloa väljastamist peab kinnistusraamatusse sisse viima planeeringujärgsed servituutide kanded. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja tehnorajatised.

10. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Kooskõlastatav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri

JOONISED

JOONISED

Joonis 1 Situatsiooniskeem	M 1:20 000
Joonis 2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed	M 1:2000
Joonis 3 Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 4 Põhijoonis koos tehnoõrkudega	M 1:500

Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:20 000



Joonis 2 Planeeringuala funktsionaalsed seosed M 1:2000

Joonis 3 Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 4 Põhijoonis koos tehnoõrkudega M 1:500

LISAD