

SISUKORD

1	Sissejuhatus	2
1.1	Üldandmed	2
1.1.1	Töö nimetus	2
1.1.2	Detailplaneeringu tellija	2
1.1.3	Huvitatud isik	2
1.1.4	Detailplaneeringu koostaja	2
1.1.5	Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed	2
1.2	Detailplaneeringu eesmärk	2
1.3	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
2	Olemasoleva olukorra analüüs	4
2.1	Lähiala	4
2.1.1	Üleujutusohht	5
2.2	Transport ja liikumine	6
2.3	Planeeringualal asuvad kitsendused ja ehitised	7
2.4	Olemasolevad tehnovõrgud ja teised rajatised	7
3	Detailplaneeringu lahendusettepanek	8
3.1	Vastavus kehtivale maakonnaplaneeringule	8
3.2	Vastavus kehtivale valla üldplaneeringule	8
3.3	Krundijaotus	8
3.4	Planeeritav ehitusõigus	9
3.4.1	Ehitamine tee kaitsevööndis	10
3.4.2	Üleujutusohust tulenevad nõuded	10
3.5	Üldised arhitektuurinõuded	10
3.6	Juurdepääs ja parkimine	11
3.7	Piirded, grillimisalad, kaetud istumisnurgad ning kasvuhooned	11
3.8	Haljastus ja heakord	11
3.9	Radooniriski vähendamise võimalused	12
3.10	Jäätmete prognoos ja käitlemine	12
3.11	Vertikaalplaneering	12
3.12	Soojavarustuse põhimõtted	13
3.13	Tehnovõrgud	13
3.13.1	Elekter	13
3.13.2	Veevarustus	13
3.13.3	Kanalisatsioon	14
3.13.4	Sadevesi	14
3.13.5	Side	14
3.14	Keskkonnanõuded	15
3.14.1	Juurdepääsu tagamine kallasrajale	15
3.14.2	Liiklusradaga arvestamine	15
3.15	Tuleohutusnõuded	16
3.16	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4	KSH eelhindangu tulemused ja tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	16
5	Detailplaneeringu realiseerimise kava	17
5.1	Detailplaneeringu elluviimise järjekord	17
5.2	Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	17

1 SISSEJUHATUS

1.1 ÜLDANDMED

Objekti aadress on Läänemaa, Haapsalu linn, Nõmme küla Majaka (KÜ tunnus 67401:001:1940) maaüksus.

1.1.1 Töö nimetus

Haapsalu linnas, Nõmme külas, paikneva Majaka kinnistu detailplaneering

1.1.2 Detailplaneeringu tellija

**Haapsalu Linnavalitsus
Posti 34
Haapsalu, 90504
Läänemaa**

1.1.3 Huvitatud isik

Lille Laube

1.1.4 Detailplaneeringu koostaja

**AKA Natura OÜ
Tartu mnt 80, Tallinn 10112
Tel: 65 28 460
Email: info@akan.ee**

Planeerija – Andres Lindemann (Eesti Maaülikool 2010, maastikuarhitektuur Msc MD 000935)

1.1.5 Ehitusgeodeetiliste uurimistööde andmed

Maa-ala plaani tehnovõrkudega mõõtkavas M 1:500 koos on koostanud Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ 3.03.2019 töö nr 23-2021.

1.2 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa kinnistu väiksemateks elamumaa kruntideks, planeerida kruntidele ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendada kruntide juurdepääsud, haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning määrata liiklus- ja parkimiskorraldus

1.3 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud töödega:

1. Lääne maakonnaplaneering 2030+ - kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70;
2. Ridala valla üldplaneering - kehtestatud Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 84 „Ridala valla üldplaneeringu kehtestamine“;
3. kinnistu nr 20498 detailplaneering - kehtestatud Ridala Vallavolikogu 14.09.2006 otsus nr 95 „Ridala valla osaüldplaneeringut muutva kinnistu nr 20498 detailplaneeringu kehtestamine“;
4. Kure kinnistu ja lähiümbruse detailplaneering – kehtestatud Ridala Vallavolikogu 29.01.2009 otsusega nr 400 „Ridala valla osaüldplaneeringut muutva Kure kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu kehtestamine“.

Ridala valla üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon elamumaa E4. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Ridala valla üldplaneeringuga.



Skeem 1 – Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust, kollasega markeeritud alad on elamualad.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha. Planeeringualas asub Haapsalu linnale kuuluv avalikult kasutatava Sihi tee kinnistu reg nr 2049832 katastritunnus 67401:001:0328, sihtotstarve 100% transpordimaa, pindala 898 m² ja Majaka kinnistu.

Majaka kinnistu on hoonestatud, asub Ungru oja ääres Haapsalu linnas Nõmme külas.

Ehitisregistri andmetel asuvad Majaka kinnistul järgmised ehitised:

- kood 105013264 - elamu (ehitisalune pind 56 m²);
- kood 105013267 – kuur-ladu (ehitisealune pind 34 m²);
- kood 105013266 – kuur-laut (ehitisalune pind 30 m²);
- kood 105013265 - saun (ehitisalune pind 22 m²);
- kood 220504922 – kaev.

Sihi tee kinnistu osas kehtib Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 84 kehtestatud kinnistu nr 20498 detailplaneering.

Planeeringuala on lauge, planeeringuala piires muutub reljeef max 2 m (ABS 2,5 m – 0,5 m) Ungru oja suunas.

2.1 LÄHIALA

Planeeringuala asub Nõmme küla idaservas, Paralepa puhke metsa vahetus läheduses. Planeeringuala piirneb põhjapoolt Paralepa teega, mis viib Haapsallu ja läänepool Pullapääle. Paralepa teest põhjapoole jäävad ka mõned majapidamised ja kaugemale Haapsalu laht. Kagust piirneb planeeringuala sega puistu metsaga ning Haapsalu – Rohuküla raudtee tammiga. Läänest piirneb Planeeringuala Sihi tee ja Sihi põik äärde rajatud eramutega. Kokku on Sihi põik tn äärde planeeritud kus elumaja, millest viis on valmis ehitatud.

Planeeringuala läbib ka Paralepa sihi ülemise tuletorni siht. Musta-valgetriibulise raudbetoontorni kõrgus jalamist on 34 m ja tule kõrgus merepinnast on 38 m. Tuletorn moodustab sihi Paralepa alumise tuletorniga. Märkide vahekaugus on 802 m ja sihi asimuut on 152,7°. Valge tuli põleb pimedal ajal aastaringsest, see on näha 8 meremiili kaugusele. Tuli põleb sektori 150,7°–154,7° poole 2 sekundiks ja kustub seejärel on 2 sekundiks. Tuletorn ehitati 1934. aastal.

Elamukruntide keskmine suurus on kontaktalal ca 2 500 m² (2 000 – 3 000 m²). Hoonestus lähialal on viilkatuse tüüpidega (kaldenurgad 150 – 450). Välisviimistlus on kasutatud puitu (nii palk kui laudis), betoonpaneeli ja punast tellist.

2.1.1 Üleujutussoht

Planeeringuala asub Ungru oja üle ujutataval alas.



1 X 10 a tõenäoliselt Ungru oja poolt üle ujutatav ala (1,82 m) Allikas: Maa-ameti üleujutusalaade kaardirakendus



1 X 50 a tõenäoliselt Ungru oja poolt üle ujutatav ala (2,22 m) Allikas: Maa-ameti üleujutusalaade kaardirakendus



1 X 100 a tõenäoliselt Ungro oja poolt üle ujutatav ala (2,39 m) Allikas: Maa-ameti üleujutusvalade kaardirakendus

2.2 TRANSPORT JA LIIKUMINE

Planeeringuala põhjaküljel on kõrvalmaantee Paralepa tee nr 16120, millel planeeringuala piires kehtib kiiruspiirang 70 km/h. Tegemist on pinnatud kruusateega. Tee kaitsevöönd on ehitusseadustiku § 71 alusel 30 m. Liiklussagedus Transpordiameti andmeil on viimastel aastatel olnud ca 100 autot ööpäevas.

Planeeringuala lääneküljel on Sihi tee (tee nr 6740743), mis on kohalik tee ja tegemist on pinnatud kruusateega. Tee kaitsevöönd on ehitusseadustiku § 71 alusel 10 m.

Lähim bussipeatus on Pullapää tee bussipeatus, milleni mööda teid ca 2,6 km.

Planeeringualast lõunapoole jääb ca 50 m kaugusele olemasoleva kergliiklustee pinnaskattega, mis ühendab Haapsalut Rohukülaga.

Kehtivas üldplaneeringus ei ole ettenähtud Paralepa tee äärde planeeringuala lähedal kergliiklustee rajamist. Koostamisel olevas Haapsalu üldplaneeringu eelnõus on ettenähtud Haapsalu ja Rohuküla ühendamise jalg- ja kergliiklusteega põhimaantee nr 9 Ääsmäe - Haapsalu - Rohuküla äärsel alal. Sellest lähtuvalt ei näe käesolev detailplaneering ette jalg- ja rattateede rajamist Paralepa tee äärde.

Planeeringualast lõunapoole jääb Riisipere – Haapsalu – Rohuküla 1520 mm raudtee trassikoridor. Lähim perspektiivne peatus on kavandatud ca 1 km läänepoolse Paralepa tee ja raudtee ristumiskoha juurde.

2.3 PLANEERINGUALAL ASUVAD KITSENDUSED JA EHITISED

Planeeringualale ulatuvad seadusjärgsed kitsendused:

- teekaitsevööndid riigi tee Paralepa tee (nr 16120), kohalik tee Sihi tee (nr 6740743);
- veekogu Ungru oja kallasrada, veekaitsevöönd, piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd;
- geodeetilised märgid nr 615, nr 6567;
- sidekaabel;
- elektri õhuliin alla 1 kV;
- Planeeringuala asub Ungru oja üleujutusohuga alas.

Kitsendused on esitatud detailplaneeringu joonistel.

Ehitisregistri andmetel asub kinnistul elamu, mille esmakasutus jääb 2013. a ja mille ehitisealune pind on 174,2 m². Lisaks elamule on kinnistul kolm abihoonet.

2.4 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD JA TEISED RAJATISED

Vt tehnovõrke puudutavat peatükki.

3 DETAILPLANEERINGU LAHENDUSETTEPANEK

Detailplaneering ettepaneku olemasoleva Majaka kinnistu jagamiseks neljaks maaüksuseks selliselt, et iga loodava uue maaüksuse suurus on vähemalt 3500 m². Samuti nähakse ette ehitusõigused Majaka kinnistul olemasoleva hoonestuse mahus ning planeeritavatel kruntidel 1 eluhoone ja kuni kahe abihoone püstitamiseks.

3.1 VASTAVUS KEHTIVALE MAAKONNAPLANEERINGULE

Planeeringuala jääb kehtiva Lääne maakonnaplaneering 2030+ järgi I klassi väärtusliku Paralepa – Pullapää – Topu kultuur- ja loodusmaastiku alale. Maakonnaplaneering näeb ette antud piirkonnas järgmised kaitsetegevused- ja kasutustingimused:

- Haapsalu-Rohuküla maanteest põhjapoole jäävate kohalike teede ja erateede seisukorra parandamine;
- asustuse kavandamisel eelistada olemasolevaid suvilapiirkondi;
- rannaalade planeerimisel arvestada võimaliku üleujutusohuga;
- roostunud rannaalade kinnikasvamise piiramine;
- maastiku hooldamine puhke kohtade ja liikumisradade (tervisespordi-, suusa-, orienteerumisraja) väljaehitamiseks ja korrashoiuks.

Uute elamuühikute kavandamine käesoleva detailplaneeringu läbi juba olemasolevate elamu- ja suvitushoonete vahelisele alale loob eeldused uute elanike kolimiseks piirkonda. Selleläbi suurenevad kohaliku omavalitsuse sissetulekud, mis loob võimalusi kohalike teede seisukorra parandamiseks ning spordirajatiste püstitamiseks ning hoolduseks. Üleujutusohu tõttu on planeeritud hoonete madalaima korruse põranda tasapinna kõrguseks vähemalt 2,42 m (EH2000 süsteemis).

3.2 VASTAVUS KEHTIVALE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule ja ei sisalda selle muutmise ettepanekut.

3.3 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringulahendus näeb ette olemasoleva Majaka kinnistu jagamist neljaks. Planeeringuala lääne küljele kavandatakse kolm uut krunti suurusega 3505 m². Planeeritavate kruntide sihtotstarbeks on kavandatud elamumaa.

Majaka krundi suuruseks jääb 5504 m². Lahendus on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

krundi pos. nr.	krundi aadressi ettepanek	planeeritav sihtotstarve (katastriüksuse liik)	krundi planeeritud suurus täpsusega 5 m ²	moodustatakse kinnistust	liidetavate / lahutatavate osade suurus täpsusega 5 m ²	osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Sihi tee 1	elamumaa 100%	3505	Majaka	-3505	elamumaa 100 %
2	Sihi tee 3	elamumaa 100%	3505	Majaka	-3505	elamumaa 100 %
3	Sihi tee 5	elamumaa 100%	3505	Majaka	-3505	elamumaa 100 %
4	Majaka	elamumaa 100%	5504	Majaka	0	elamumaa 100 %

3.4 PLANEERITAV EHITUSÕIGUS

Elamumaa sihtotstarbega krundi hoonestustingimuste määramisel kuni 2-korruselise hoonestuse rajamiseks on maksimaalselt lähtutud olemasolevast olukorrast, maapinna reljeefist, olemasolevast kõrghaljastusest, kehtivatest piirangutest ja lähiümbruses väljakujunenud elamupiirkonna iseloomust.

Planeeringuga on lahendatud ala hoonestuse põhimõtted, juurdepääsu tee ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringuga on kavandatud:

Krundi pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus täpsusega 5 m ²	Planeeritav sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Planeeritav kasutusotstarve (detailplaneeringu liik)	Hoonete suurim lubatud arv krundil (elahoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud brutopind m ²	Hoonete vähim ja suurim lubatud korruselisus (elahoone / abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (elahoone / abihoone) m	Hoonete suurim lubatud kõrgus (elahoone / abihoone) ABS EH2000
1	Sihi tee 1	3505	elamumaa 100%	üksikelamumaa 100% EE	1 + 2	300	450	2 / 1	8,5 / 4,5	11,93 / 7,93
2	Sihi tee 3	3505	elamumaa 100%	üksikelamumaa 100% EE	1 + 2	300	450	2 / 1	8,5 / 4,5	11,93 / 7,93
3	Sihi tee 5	3505	elamumaa 100%	üksikelamumaa 100% EE	1 + 2	300	450	2 / 1	8,5 / 4,5	11,93 / 7,93
4	Majaka	5504	elamumaa 100%	üksikelamumaa 100% EE	1 + 3 *	400 *	500 *	olemasolev	olemasolev	olemasolev

* - olemasolev

Detailplaneeringuga määratud ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundile planeeritavate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Planeeritavad eluhooned tuleb ehitada detailplaneeringu joonisel 3 – Põhijoonis esitatud hoonestusalade sisse.

Hoonete rajamiseks kruntidele tuleb koostada ehitusprojekt ja taotleda kohalikult omavalitsuselt ehitusluba. Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt projekteerimise hetkel kehtivatele nõuetele.

Planeeritud ehitusõigused on esitatud detailplaneeringu joonisel 3 - Põhijoonis.

Ehitusprojektis ehitiste täpse asukoha määramisel säilitada maksimaalsest olemasolevat kõrghaljastust!

Ükski planeeritud uus hoonestusala ei ulatu Paralepa sihi ülemise tuletorni tulesektorisse. Olemasolev hoonestus, mis jääb tulesektorisse on niivõrd madal, et navigatsioonimärgi tööd ei sega.

3.4.1 Ehitamine tee kaitsevööndis

Detailplaneering näeb ette võimaluse vajaduse korral ehitada hoonestust POS 1 ka riigitee nr 16120 Paralepa tee kaitsevööndisse kuni 7 m ulatuses EhS § 70 lg 3 alusel Transpordiameti nõusolekul (vajalik on kooskõlastada ehitusprojekt).

Elamute rajamine tee kaitsevööndisse on mittesoovitav, eelkõige on võimalus jäetud abihoonete püstitamist silmas pidades!

Vajadus lubada detailplaneeringus tee kaitsevööndisse tuleneb järgnevast:

- riigitee nr 16120 Paralepa tee kaitsevööndit vältides muutuksid kõik hoonestusalad POS 1 – 3 ehamõistlikult kitsasteks pikkadeks siiludeks ning nende kasutamine võib osutuda ehamõistlikuks;
- naabruses paiknevatel Sihi ja Oksa kinnistud on hoonestatud ca 25 m kaugusele riigitee nr 16120 Paralepa tee teljest, lubades uushoonestust tee kaitsevööndisse piiratud ulatuses tagatakse võimalus Paralepa tee ääristada ühtlasel kaugusel asuva rütmilise hoonestusega;
- riigitee nr 16120 Paralepa tee liiklussagedus on väga madal, planeeringus koostamise ajal ca 100 autot ööpäevas, mistõttu häiringute ulatumine hoonestusalale on vähetõenäoline.

3.4.2 Üleujutusohust tulenevad nõuded

Planeeringuala asub üleujutusohuga piirkonnas ja seepärast tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega.

Planeeringu elluviimisel peab ehitusprojekti koostamisel arvestama võimaliku üleujutusohuga ja tagama hoone projektiga (tehnilise lahendusega) vastavad üleujutusest tingitud kahjustusi vältivad meetmed. Planeeringualal tuleb üleujutusohu maandamiseks uushoonestuse rajamisel tagada hoonete kõige madalama korruse põranda tasapinna kõrguseks vähemalt +2,42 m (absoluutkõrgus EH2000 süsteemis).

Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.

Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb koostada ka vertikaalplaneerimise lahendus ning eksperthinnang üleujutusohu riskide maandamise kohta ja kooskõlastada see naaberkinnistu omanikega. Vajadusel ette näha kraavide rajamine.

3.5 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Kruntidele planeeritavaid hooneid tohib rajada ainult hoonestusalasse. Käesolev detailplaneering annab hoonetele põhilised arhitektuurilised nõuded, millest tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda. Täpne hoonete arhitektuurne lahendus määratakse hoonete projekteerimisstaadiumis. Tagada tuleb hoonete ja piirdeaedade arhitektuurne ja esteetiline sobivus keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetsetes piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega.¹ Hoonetüübi valik peab olema kooskõlas vahetus naabruses olevate hoonetega. Planeeritud elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks ühepereelamu. Hoonete konstruktsioonide valimisel ja ehitamisel tuleb järgida nende tulekindlust ja soojapidavust.

Hoonete kavandamisel on eesmärgiks luua tänapäeva nõuetele vastav ja kaasaegse arhitektuuriga elukeskkond koos mugavustega. Arvestatud on looduslike tingimuste-, kultuurilise eripära- ja sotsiaalsete vajadustega. Parkimine planeeritaval alal on lahendatud omal krundil kõrghaljastusega arvestavalt. Hoonete kavandamisel arvestada lähiümbruses väljakujunenud kohalike ehitusmahtude ja –materjalidega. Samuti tuleb uute hoonete kavandamisel tagada nende vastavus keskkonnanõuetele ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (sh reoveekäitlus). Hoonetele tuleb tagada vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, elektri-, ja vajadusel ka sidevarustus.

Välisviimistluse osas on lubatud kasutada puitu (sh. ka palk), kivi ja krohvi. Katusematerjalidest on lubatud katusekivi, plekk, puit- või bituumensindel jms, lubatud on ka rookatus.

Katuse harjajoon soovitatavalt luua paralleelsena Paralepa tee või Sihi teega.

Ei ole soovitatav kasutada imiteerivaid materjale. Hoonete arhitektuurne vormikeel peab olema asukoha vääriline ja ala väärtustav.

¹ Lääne Maakonnaplaneering 2030+, Üldised põhimõtted väärtuslike loodus- ja kultuurimaastike säilitamiseks lk 46

Välisfassaadide värvilahenduse tonaalsus peab olema piirkonnale sobilik.

Lähtudes varasemalt püstitatud ja planeeritud ehitiste üldilmest on lubatud katusekalle planeeritavatele hoonetele vahemikus 15 ° – 45 °.

3.6 JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE

Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid liikluskorralduse põhimõtteid. Planeeritavale alale on olemas juurdepääs Paralepa teelt (POS 4) ja Sihi teelt (POS 1 – 3). Planeeritavatele uutele krunditele on juurdepääs planeeritud ainult Sihi teelt, Majaka krundi olemasoleva hoonestuse juurdepääs säilib olemasolevad kujul.

Töenäoline edasi-tagasi kergliiklejate arv planeeringuala juures Paralepa teel nr 16120 päevas on 10.²

Planeeringu elluviimisel tuleb tagada kehtivatele nõuetele vastav nähtavusala Sihi tee ja Paralepa tee nr 16120 ristmikul. Detailplaneering ei näe ette riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehitust. Kui selline vajadus siiski detailplaneeringu elluviimisel tekib tuleb riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) küsida nõuded projektile Transpordiametilt.

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Ühistranspordi kättesaadavus piirkonnas on keskmine. Lähim bussipeatus asub ca 15 - 20 min jalgsi käigu kaugusel.

Krundi parkimine tuleb tagada krundi siseselt. Tuleb tagada vähemalt kaks parkimiskohta elanikele ja lisaks vähemalt üks parkimiskoht külalistele, kokku vähemalt kolm (3) kohta. Krundi siseste parkimiskohtade asukohad tuleb ära näidata hoone projekti juurde kuuluval asendiplaanil vastavalt kavandatud hoonete paigutusele ja arhitektuursele lahendusele. Garaaži olemasolul peavad olema tagatud eeltoodud kolm parkimiskohta lisaks garaaži sisesele parkimisele, et garanteerida parkimiskohtade olemasolu ka juhul kui garaažis hoitakse muid asju (tööriistad, aiatöövahendid, hobisõidukid, kärud vms). Piisav ruumivajadus manöövrile tuleb saabumiseks ja lahkumiseks tuleb ette näha krundi siseselt.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).

3.7 PIIRDED, GRILLIMISALAD, KAETUD ISTUMISNURGAD NING KASVUHOONED

Piirdeaiaid on soovitatav rajada POS 1 põhjaküljele Paralepa tee äärsele alale ning POS 3 lõunaküljele, tulevase raudtee poole. Piirdeaia lahendused ette näha hoone ehitusprojekti koosseisus.

Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- kõrgemate kui 1,5 m rajamine on keelatud;
- keelatud on raudvarbaiad vms teravate otstega aiad, et välistada kitsede jt metsloomade hukkumist aiast üle hüppamise katsel;
- piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

Alla 20 m² ehitisi (nt. kasvuhoone, suveköök jms.) on keelatud paigutada ehituskeeluvööndisse, teekaitsevööndisse ja krundi piirile lähemale, kui 4 m ning need ei pea jääma planeeritud hoonestusalade sisse. Alla 20 m² ehitised ei kuulu planeeringuga ettenähtud abihoonete hulka ja nende suurim lubatud arv krundil on 2 (kaks).

3.8 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringu realiseerimisel on kohustus kehtiva Ridala valla üldplaneeringu alusel säilitada kõrghaljastust maksimaalses ulatuses.³

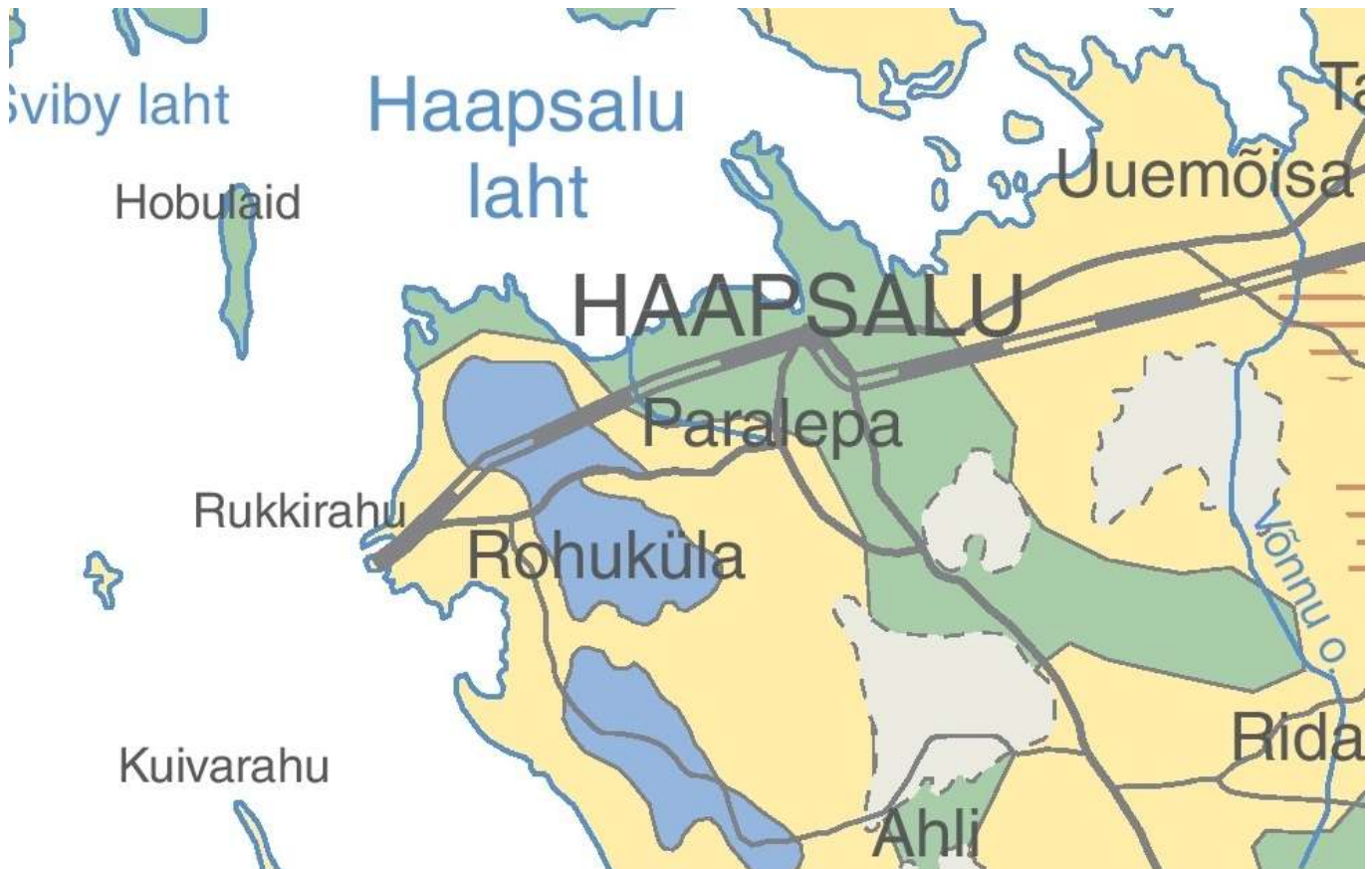
Lubatud on uushaljastuse rajamine.

² Kergliikluse mudel : <https://www.transpordiamet.ee/kergliiklejate-arv-riigiteede-aares>

³ Ridala valla üldplaneering, 2.1.1 Elamualad lk 11

3.9 RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringuala täpne radoonisisaldus ei ole teada. Kaardiandmete⁴ järgi paikneb maaüksus madala radooniriskiga alal ehk madala looduskiirgusega pinnastega alal.



Esiagne Eesti radooniriski levilate kaart

Link: <http://www.digar.ee/id/nlib-digar:331675>

3.10 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korraldada vastavalt piirkonnas kehtivale jäätmekavale. Jäätmete ära vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma krundi piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites. Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügitiinide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahu.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

3.11 VERTIKAALPLANEERING

Olemasolev üldine maapinna kalle on planeeringualal tasane, vähese langusega lõuna ja Ungu oja suunas. Vertikaalplaneerimine peab jälgima olemasolevat looduslikku maapinna kallet. Kruntidel hoonestuse ja tehnovõrkude kaeviste rajamisel taastada olemasolev reljeef ja taimestiku aluskate. Vältida pinnavormide muutusi.

Vertikaalplaneerimine lahendada täpsemalt hoone või maa-ala maastikuarhitektuurse projekteerimise käigus.

⁴ Esiagne eesti radooniriski levilate kaart, Eesti Geoloogiakeskus 2004

3.12 SOOJAVARUSTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritavate hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt kasutades keskkonnasäästlike nt maakütte, õhksoojuspump, päikesepaneelid vms lahendusi. Põhjendatud juhtudel võib kasutada ka gaasi-, õli- või tahkekütet. Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu nt raskeõlid ja kivisüsi. Konkreetse asukoha ja võimsused määratakse ning näidatakse iga konkreetse hoone ehitusprojekti mahus. Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

Hoonete soojusvarustuse lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad pumpade välisagregaadid olema varjatud ja ei tohi olla suunatud naaberhoonetele (mürareostuse oht).

Maakütte rajamisel tuleb arvestada ka mõju olemasoleva puistu juurestikule ning vajadusele säilitada suur osa puistust elujõulisena.

3.13 TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrgu valdajalt taotletavatele tehnilistele tingimustele. Tehnorajatised (nt elektriõhuliinid jms) ei tohi muuta maastiku esteetilist väärtust halvemaks.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 22¹ määratakse tehnovõrgu või –rajatise asukoht planeeringus tehniliselt ja majanduslikult otstarbekal ning nende kinnisasja omanike, kelle kinnisasjadel planeeritav tehnovõrk või –rajatis paiknema hakkab, huve võimalikult vähesel määral kahjustaval viisil.

Riigitee alused trassid tuleb rajada kinnisel meetodil!⁵

3.13.1 Elekter

Elektriliitumise lahendus on planeeritud vastavalt Imatra Elekter tehnilistele tingimustele nr TT-12272L 119-22.

Uushoonestuse rajamiseks on vajalik Majaka alajaam rekonstrueerida, vahetada trafo. Vajadusel rekonstrueerida olemasolev 0,4kV õhuliin Majaka alajaama ning planeeringuala vahelisel alal.

Uute kruntide elektrivarustuse tagamiseks on ettenähtud uue maakbelliini rajamine olemasolevalt 0,4kV õhuliinilt kuni Sihi tee äärde. Uute kruntide piirile Sihi tee äärde on planeeritud liitumiskilbid. Iga uue krundi elektrivarustuse tarbeks on kavandatud detailplaneeringuga võimsus 3x32A.

Liini rajamiseks tuleb eelnevalt saada maaomanike kooskõlastused ja sõlmida notariaalsed kasutustingimused (servituudid).

Liitumisühenduse alates liitumiskilbist rajab objekti omanik.

Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ülejutusohuga. Transpordiameti nõuetest lähtuvalt teemaale ning puistu säilimise eesmärgil on soovitatav uued kaabelliinid rajada kinnisel meetodil. Lahtisel meetodil kaevates tuleb arvestada puu juurte kaitsevöönditega.

3.13.2 Veevarustus

Majaka kinnistul asuvad kaks kinnistut teenindavat puurkaevu, millel on hooldusvöönd ulatusega 10 m.

Planeeritavatele kruntidele on kavandatud luua lokaalsed veevarustused puurkaevu rajamisega (tootlikkusega alla 5 m³ ööpäevas ja ühe kinnisasja tarbeks). Puurkaevu hooldusala ulatus, arvestades võimaliku tarbimist on detailplaneeringus ettenähtud 10 m. Sanitaar-kaitsevööndi (50 m) vähendamise osas tuleb täiendavalt luba taotleda Keskkonnaametilt.

Joonisel 4 - Tehnovõrkude lahendus on näidatud trasside põhimõtteline orienteeruv asukoht. Hoonete veetrasside täpne asukoht krundil tuleb lahendada projektiga vastavalt kehtivatele normidele.

Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ülejutusohuga.

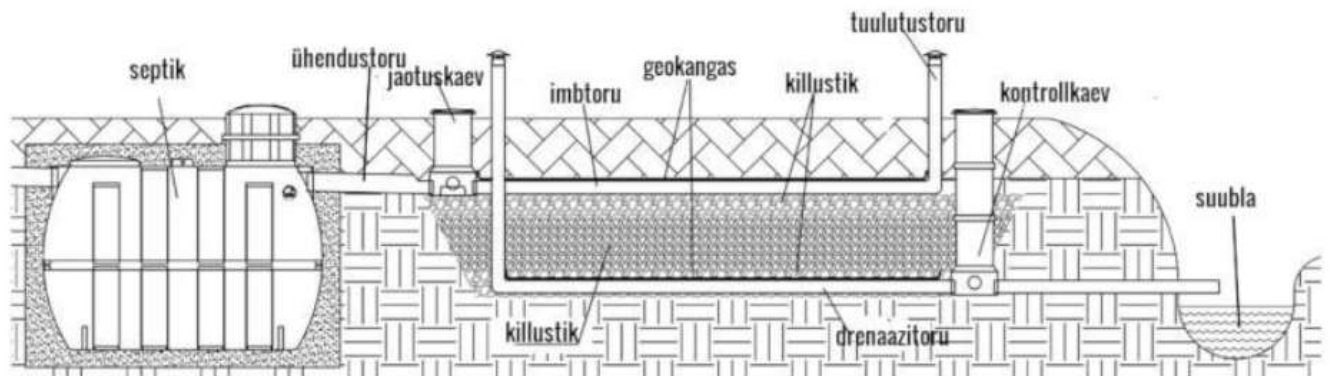
Puistu säilimise eesmärgil on soovitatav uued trassid rajada kinnisel meetodil. Lahtisel meetodil kaevates tuleb arvestada puu juurte kaitsevöönditega.

⁵ Transpordiamet 3.04.2023 kiri nr 7.2-2/23/5440-2.

3.13.3 Kanalisatsioon

Detailplaneeringu piirkonnas puudub kanalisatsiooni ühistorustik. Olemasoleva hoonestuse reovee käitlus on planeeritud lahendada lokaalselt. Detailplaneeringuala asub kaitsmata põhjavee alal.

Võttes arvesse piirkonna ehitustingimusi (kaitsmata ja kõrge põhjavesi ja üleujutusohu) on alale sobivaim lahendus uute elamute reovee lahendamiseks krundipõhised filtersüsteemid põhinevad reoveekäitlussüsteemid⁶. Süsteemi rajamisel on oluline, et drenaažitoru peab jääma vähemalt 0,25 m kõrgemale põhjavee ülemisest kihist, vajadusel on lubatud imbtorustiku kõrgema tehiskünka sisse. Filterpeenra ees peab tingimata olema kahe- või kolmekambriline septik. Suublasts on ettenähtud Ungru oja, milleni nähakse ette uue kraavi rajamine. Omapuhasti rajatised peavad mahtuma detailplaneeringuga ettenähtud omapuhasti rajamiseks ettenähtud aladele.



⁷ Filtersüsteemil põhinev reoveekäitlussüsteemi põhimõtteline lahendus

Reovee käitlemiseks võib alternatiivina rajada POS 1-3 heitvete mahutid $V_{\min} = 10,0 \text{ m}^3$, mida tühjendatakse vastavalt kehtivale korrale. Klaasplastist paigaldada krundile tänava äärde, et tagada juurdepääs.

Detailplaneeringuga on lubatud ka teistsuguste reovee käitluslahenduste kasutamine, kui see vastab kehtivatele seadustele ja normidele.

Reovee käitlus tuleb lahendada võttes arvesse kehtivaid norme ja kaitsevööndeid.

Puistu säilimise eesmärgil on soovitatav uued tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil. Lahtisel meetodil kaevates tuleb arvestada puu juurte kaitsevöönditega.

Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga!

3.13.4 Sadevesi

Planeeritavate kruntide pinnase- ja sajuveed on ette nähtud juhtida vihmaveesüsteemide abil hoonest(-est) eemale ja imutada pinnasesse krundi siseselt (kõrgematel kohtadel) või suunata vajadusel uute kraavide rajamisega Ungru ojaasse.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

3.13.5 Side

Sidelahendus on ettenähtud lahendada, kas traadita lahendusi kasutades või liitudes piirkonnas teenuseid pakkuva teenusepakkuja võrguga. Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.

Puistu säilimise eesmärgil on soovitatav uued tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil. Lahtisel meetodil kaevates tuleb arvestada puu juurte kaitsevöönditega.

⁶ Juhendmaterjal hajaasustuse reoveekäitlussüsteemide kavandamiseks, valikuks, ehitamiseks ja hooldamiseks; Keskkonnaministeerium 2015

⁷ Veevarustus ja reovee puhastamise võimalused; Keskkonnaamet

3.14 KESKKONNANÕUDED

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis oleks olulise keskkonnamõjuga KeHJS § 33 lg 1 p 3 mõistes ning mis kohustab koostama keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringus planeeritav tegevus ei sisalda KeHJS § 6 lg 2 toodud tegevusvaldkonda (infrastruktuuri ehitamine või kasutamine), mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust. Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevused on kitsendatud planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ning Ungru oja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndis seadustest tulenevate nõuete kaudu.

Planeeringu realiseerimisel on kohustus kehtiva Ridala valla üldplaneeringu alusel säilitada kõrghaljastust maksimaalses ulatuses.⁸

3.14.1 Juurdepääsu tagamine kallasrajale

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse §38 kohaselt on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius Ungru ojal on neli meetrit.

Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Planeeringualale jäävale Ungru ojale (jääb positsioonile 4) tuleb tagada veekogu kalda korrashoid ja vaba ligipääs kallasrajale.

3.14.2 Liiklusmüraga arvestamine

Planeeringualale rakenduvad keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud III/IV kategooria piirväärtused, mis on päevasel ajal 65 dB (teepoolsel küljel 70 dB), öisel ajal 55 dB (teepoolsel küljel 60 dB).

Paralepa tee nr 16120 riigitee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Detailplaneeringu koostamise ajal on riigiteel liiklussagedus ca 100 autot ööpäevas ja kiiruspiirang 70 km/h, mis ei ületa müra normtasemeid. Kuna aga ei ole teada, millal hooneid rajama hakatakse tuleb projekteerimise faasis (varasemalt ei ole hoonestuse täpsed asukohad teada) veelkord hinnata viimasele teadmisele tuginedes välisõhus leviva müra normtasemeid ning vajadusel projekteerida koos hoonestusega sobivad leevendusmeetmed.

Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine“ materjalidele toetudes ei ületata raudtee rajamisel müra piirnorme planeeringuga ettenähtud elamualadel. Siiski on soovituslik temaatikale tähelepanu pöörata hoonete projekteerimise faasis (avatäidete ja välisseinte suurem mürasummutus raudtee poolisel küljel jms).

⁸ Ridala valla üldplaneering, 2.1.1 Elamualad lk 11

3.15 TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021. a vastuvõetud määrusest nr 10, mille redaktsioon jõustus 7.04.2023 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus” või uuem.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeringu lähteseisukohtadest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud vähemalt 10 m. Joonisel 3 - Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Vastavalt siseministri 2.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 m kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 m, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 m ulatuses külgsuunas ja 5 m ulatuses vertikaalsuunas.

Lähim tuletõrje veehüdrant asub planeeringualast ca 2 km kaugusel Ungru tee ja Ranna tee ristmikul.

Tuletõrjesevi tagatakse Paralepa tee äärsele alale planeeritud veevõtukoha rajamisega Ungru oja. Kui veevõtukohtast ei ole võimalik vajalikku tuletõrjesevi vajadust tagada, siis on tarvilik rajada tulekustutusvee mahuti suurusega vähemalt 30 m³ (mahuti võimalik asukoht on toodud joonisel 4 - Tehnovõrgud).

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoone juurdepääsu teed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Planeeritava alale on juurdepääs tagatud Paralepa teelt ja Sihi tänavalt.

3.16 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonete, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

4 KSH EELHINNANGU TULEMUSED JA TINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Kavandatav tegevus (ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõjuhindamissüsteemi seaduse” (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti ei ole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” alla.

Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

5 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA

Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

5.1 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE JÄRJEKORD

Detailplaneeringu elluviimine on ettenähtud järgmiselt:

1. Moodustatavate kruntide mõõdistamine ja katastrisse kandmine;
2. Ehitusprojekti ja selle juurduvate kuuluvate uuringute koostamine;
3. Rajatakse arendusega seotud teed (lubade alusel) ning kõrvaldatakse nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) EhS § 72 lg 2 alusel;
4. Hoonete ehitamiseks vajalike lubade hankimine;
5. Tehnovõrkude ja liitumiste väljaehitamine;
6. Ehitustegevus hoonete püstitamiseks;
7. Pärast ehitusprotsessi rajatakse projekteeritud teede ja platside katted ning rajatakse haljastus;
8. Enne kasutamist tuleb kõigile loakohustuslikele ehitistele võtta kasutusluba.

5.2 DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisel on eesmärk vältida kahjusid kolmandatele osapooltele. Igakordsel maa omanikul tuleb tagada, et rajatavad tehnovõrgud, hooned jt ehitised ei kahjustaks ega kitsendaks põhjendamatult naaberkruntide kasutamise võimalusi (vajalikud kitsendused ja piirangud on ette nähtud käesoleva või naabruses kehtivate detailplaneeringute või õigusaktide alusel nt servituudid, kaitsevööndid jms), nii ehitamise kui ka kasutamise käigus.

Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud kolmandale osapooltele hüvitama kahju põhjustanud ehitist või krundi omanud kinnisasja omanik.