

ANIJA VALD

**AEGVIIDU ALEV
POHLA TN 14 MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Anija Vallavalitsus

PLANEERIJA :

Stuhh Arhitektuur OÜ (äriregistri kood 12571647)
Võistluse 21-27 10132 Tallinn Harjumaa
MTR reg. nr. EEP002923

Stina Metsis

Volitatud arhitekt, tase 7

tel: 56669729

e-mail: stina.metsis@gmail.com

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Ania Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Anija Vallavalitsuse 01.10.2024 korraldus nr 2-3/511 „Detailplaneeringu algatamine“;

II Lisad

1. Raven OÜ Tehnilised tingimused Pohla tn. 14, Aegviidu alev, 75201 detailplaneeringu koostamiseks 16.10.2025.
2. Elektrilevi OÜ Elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 504815 16.10.2025;

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	5
2. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	5
2.1. Planeeringuala ja selle mõjuala väärtuste analüüs	5
2.2. Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele.....	6
2.3. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	8
3.1. Asend.....	8
3.2. Tehnovarustus	8
3.3. Kehtivad kitsendused.....	8
3.4. Haljastus	8
4. Planeeringuga kavandatud	8
4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur.....	8
4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused.....	9
4.3. Arhitektuurinõuded.....	9
4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine	10
4.5. Keskkonnatingimused.....	10
4.6. Vertikaalplaneerimine	11
4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	11
4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded	11
5. Tehnovõrkude lahendus	11
5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus.....	11
5.2. Elektrivarustus	13
5.3. Sidevarustus	13
5.4. Soojavarustus	14
6. Keskkonnatingimused	14
6.1. Avariilukorrad.....	15

6.2.	Võimalik keskkonnamõju hindamine.....	15
7.	Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud	16
7.1.	Mõju majanduslikule keskkonnale	16
7.2.	Mõju sotsiaalsele keskkonnale	16
7.3.	Mõju kultuurilisele keskkonnale	17
7.4.	Mõju looduskeskkonnale	17
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	17
9.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	17

IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi analüüs	M 1:3000
DP-02	Tugiplaan	M 1:500
DP-01	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksusele määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0,26 ha.

Planeeritav ala koosneb osaliselt tiheasustusalale jäävast Pohla tn 14 (katastriüksus 35201:002:0024; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 2389.0 m²), mis asub Aegviidu alevi põhjaosas. Juurdepääs maaüksusele on olemasolevalt avaliku kasutusega Pohla tänavalt.

Pohla tn 14 maaüksusest moodustab kõlvikuliselt 1017.0 m² looduslik rohumaad ja 1372.0 m² muu maa. Planeeritav ala asub vastavalt üldplaneeringule osaliselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja ühtlasi tiheasustusalal. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik vastavalt Planeerimisseaduse §125 lg 2: Detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Ania valla üldplaneering (2020);
- Anija valla jäätmehoolduseeskiri (AnijaVallavolikogu 16.09.2021 määrus nr 112);

Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;

- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- EVS 835:2022 Hoone Veevärk;
- EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- EVS 848:2021 Väliskanaliseerimisvõrk;
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 44:2022 Hoone kütte projekteerimine;
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes
- Hea ehitustava nõuded (ET-1 0207-0068).

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan Geoalus OÜ töö nr 25-G416 (09.2025)

2. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

2.1. Planeeringuala ja selle mõjuala väärtuste analüüs

Planeeringuala paikneb Aegviidu alevi väljakujunenud elamupiirkonna äärealal. Ala jääb alevi peamise juurdepääsutee Jägala-Käravete tee T1 (Piibe mnt) lääneküljele.

Tänapäeval on alev eelkõige tuntud kui metsade ja järvede keskel asuv väikelinnalik alev, millel on tugev loodus- ja puhkeprofiil. Alevit iseloomustab eelkõige asustusstruktuur, mis kulgeb paralleelselt põhimaantee ja kus keskus on koondunud raudtee peatuse ümbrusesse. Keskuses on olemas peamised teenused, mis toetavad elukeskonda – kool ja spordihoone, raamatukogu, lasteaed, poed, laululava, seikluspark, loomakliinik. Aleviku teenuskeskuses on piisav võimekus elamualade laiendamiseks ja uute tarbijate lisamiseks.

Ajalooline hoonestus on valdavalt 20. sajandi algusest pärit. Domineerivad puitmajad, sageli verandade ja viilkatustega, mis loovad väikeküla või suvitusasula ilme. Elamupiirkonnad ümbritsevad alevit – need on väikesed, valdavalt ühepereelamud või suvilad. Raudtee ümbrus on on alevi kese, kus leidub ka ajalooliselt raudteega soetatud hooned. Kogu tänavavõrk on suhteliselt lihtne ja orgaaniline – mitmed väiksemad tänavad hargnevad raudteejaama ümbrusest eri suundades. Elamupiirkonnad paiknevad hajusalt, sageli suurte aedade või haljasalade keskel. Elamupiirkonnad on omavahel eraldatud rohealadega. See jätab alevisse õhulise ja looduslähedase mulje.

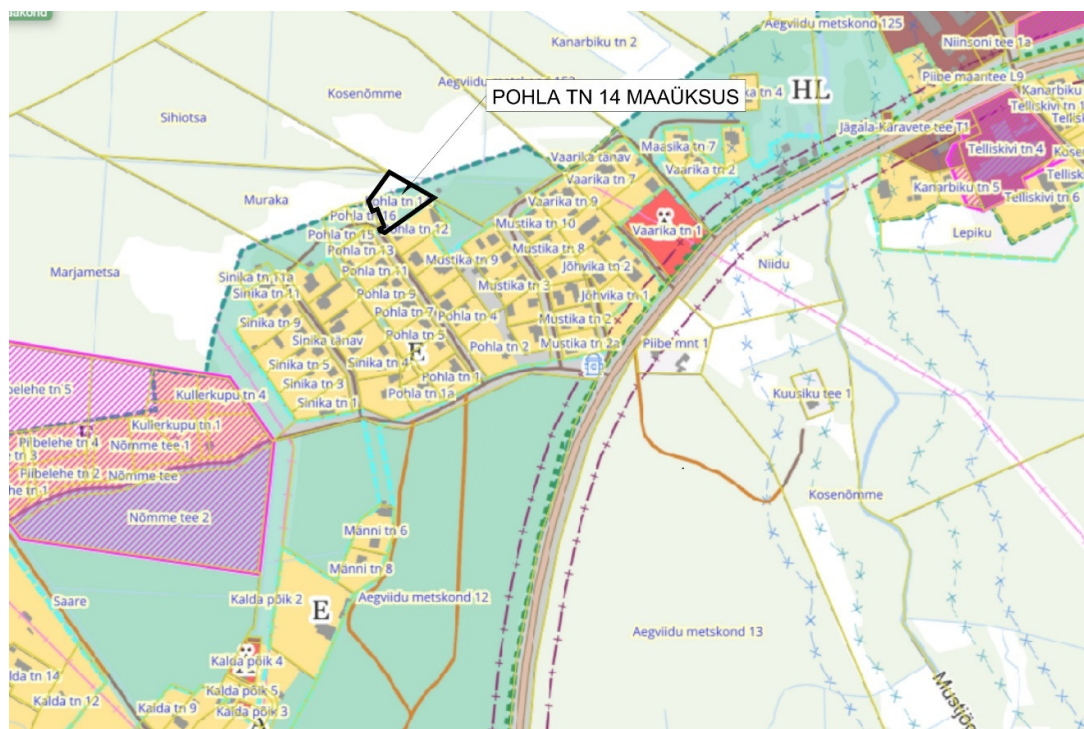
Pohla tn 14 maaüksus asub alevist jalgsi ligikaudu 1,5 km kaugusel (raudteejaama piirkond). Nii jalgsi, autoga kui ka ühistranspordiga on alale pigem head ja mugavad juurdepääsud. Jägala-Käravere tee mnt asub alalt 350m kaugusel, maantee ääres asub jalgratta- ja jalgte, mis on ühendatud aleviga. Bussi- ja rongipeatused asuvad keskuses.

Planeeringuala on jätk olemasolevale ja väljakujunenud väikeelamute ja suvilatega hoonestatud elamupiirkonnale. Kinnistu piirneb ühelt poolt olemasoleva elamumaaga ja teiselt poolt ulatusliku haljasalaga, mis tähendab, et see sobiks heaks ja ühtlaseks üleminekuks tiheasustatud alalt loodulikele. Seega on sobilik ala osaliselt hoonestada, kui järgida väljakujunenud hoonestuse sobivust olemasolevaga.

Tabel 1. Planeeritava maaüksuse piirinaabrid (Allikas: Maa-amet)

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Pohla tn 12	1801.0 m ²	11201:002:0430	Elamumaa
Pohla tn 12a	192.0 m ²	11201:001:0125	Elamumaa
Mustika tn 9	3186.0 m ²	14101:001:0651	Maatulundusmaa
Kosenõmme	50525.0 m ²	11201:002:0034	Maatulundusmaa
Muraka	17742.0 m ²	14101:001:0650	Maatulundusmaa
Pohla tn 16	722.0 m ²	14101:001:0653	Maatulundusmaa
Pohla alajaam	125.0 m ²	11201:002:0021	Tootmismaa
Pohla tänav	2460.0 m ²	11201:002:0146	Transpordimaa

2.2. Vastavus liigilt üldisematele planeeringutele



Joonis 1. Väljavõte Anija valla üldplaneeringust

Anija valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala tiheasutusega alale loodusliku maa-ala juhtotstarbega maale. Juhtotstarve näitab üldplaneeringuga planeeritud maa-ala kasutamise valdavat otstarvet. Seega säilib üle poole planeeringualast endiselt looduslikuna, see tähendab et see on mitte hoonestav. Antud alale ei ole kehtiva üldplaneeringu ega ka maakonnaplaneeringuga kavandatud otseseid kitsendusi.

Tabel 2. Üldplaneeringu ja planeeritud lahenduse ehitusõiguse võrdlus

	Üldplaneering	Planeeritud
Krundi minimaalne suurus	1200 m ²	2359 m ²
Hoonete arv	1 põhihoone ja 3 abihoonet	1 põhihoone ja 2 abihoonet
Täisehitus	kuni 30% krundi pinnast	kuni 15% krundi pinnast
Makismaalne kõrgus	10m	10m

Üks uus elamumaa krunt ja selle hoonestamine alla poole krundi suurusest moodustab lõpetuse Pohla tänava olemasolevale hoonestusele ja ülemineku looduslikumale hajaasustusalale. Planeeritav ala lõpetab kompaktse asustuse mustri, mis on hästi teenindatav (transport, kommunaalteenused, infrastruktuur) olemasolevalt tänavalt. Ala jääb juba väljakujunenud teedevõrgu, elektri ja veevarustuse lähedusse. Uus hoone tuleb olemasoleva taristuga liita, mis on säästlik ja väldib pikalt uute trasside rajamist. Selline lahendus väldib survet seni hoonestamata ja ökoloogiliselt tundlikumatele piirkondadele, sest kasutusele võetakse ala, mis on juba osaliselt mõjutatud piirnevast.

Kuna tegemist ei ole väärtusliku või kaitstava looduskosolusega (nt rohevõrgustiku tuumala või liikide koridoriga), siis selline arendus on pigem keskkonnamõjult väiksem kui uue asukoha valimine puutumatus looduses. Planeeringuga nähakse ette olemasolevale väljakujunenud elamualale sobiv ja sellega haakuv hoonete maht. Uue hoonestuse lubamine olemasoleva hoonestusala jätkuna ja sellega külgnevale alale on mõistlik, kui see aitab luua sidusat, keskkonnasäästlikku ja toimivat ruumistruktuuri, vältides väga laiali kanduvat hajaarendust, kasutades olemasolevat taristut ja säilitades loodusväärtused võimalikult terviklikult.

2.3. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga on ette nähtud ühe uue elamumaa krundi rajamine, tegemist on nõ olemasoleva valdavalt asustatud ala tihendamisega.

Krundistruktuuri moodustamisel on lähtutud piirkonnas varem väljakujunenud krundistruktuurist ja krundi suurustest ning üldplaneeringuga määratud kruntide miinimumsuurusest. Olemasolev Pohla ja Sinika tn krundid on suurusjärgus 1200...2000 m², kesmiselt 1500m².

Planeeritav ehitusõigus arvestab piirkonna valdava hoonestustiheduse ja hoonete tüübiga ja ei lähtu otseselt üldplaneeringuga määratud miinimum nõuetest. Planeeritud krundi suurus on oluliselt suurem piirkonna keskmisest krundistruktuurist, kuid suurem osa krundist säilib mitte hoonestatavana (st looduslikuna) ja see on nõ üleminekuks hajaasustatud aladele. Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnavalasid ja funktsionaalseid tegureid. Planeeritav hoone on väikesemahuline üksikelamu. Üks põhihoone on planeeritud kuni 2-korruselisena ja kuni 10 m kõrge.

Planeeritud ehitusõigus arvestab piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestuspõhimõtetega, st lähtutakse lähipiirkonna ehitusmahtudest, arhitektuurist ja looduse säästmise põhimõttest.

Arvestades, et juurdepääs tagatakse olemasoleva Pohla tänava kaudu, ei kaasne vajadust täiesti uue teekoridori planeerimiseks. Planeeringualale pääsuks on planeeritud eraldada 30m² suurune transpordimaa krunt Pohla tänavamaa laienduseks..

Planeeringu lahenduse eesmärk on laiendada elukeskkonda seal, kus on seda toetav teenuskeskkond juba olemas piisavalt lähedal.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritava ala moodustab valdavalt:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Pohla tn 14	2389.0 m ²	14101:001:0654	Maatulundusmaa

Pohla tn 14 kinnistul ei asu ehitisi.

3.2. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalse vee- ja kanalisatsioonitrassiga varustatavas piirkonnas.

Planeeringualal või selle vahetus läheduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin);
- Vee- ja kanalisatsioonitorustik;
- Sidetrass;
- Kraav.

3.3. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskringeliin) kaitsevöönd 10m.

3.4. Haljastus

Kinnistu on suures osas olemasolev looduslik rohumaa, kus kasvab üksikuid puid ja põõsaid.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud jagada kinnistu kaheks eraldi kinnistuks ja muuta sihtotstarvet.

Planeeringuga moodustatakse:

- 1 üksiklamumaa krunt;
- 1 transpordimaa krunt.

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud ja üldplaneeringuga määratud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

Planeeritud ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: 2 359 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 350 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 10 m, abihoonel 6 m

Krunt positsioon 2: 30 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa
- Hoonete arv krundil – -
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – -
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – -

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 10-45°, lubatud valdavalt kahepoolse kaldega katus (viilkatus, kelpkatus), väikeses mahus on lubatud ka lamekatus (nt hoone varikatused);
- Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 10 m, abihoonel 6 m.
- Põhihoone ±0.00 vahemikus abs +65.80....+66.80.
- Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus abs +76,5;
- Kõik hooned peavad asuma hoonestusalas. Eraldiseisvad väikesemahulised (alla 20m²) rajatised (nt pergola, laste mängumaja, prügimaja, vms) võib asuda hoonestusalast väljas, kuid igal juhul min 8m kaugusel naaberhoonestusest.
- Planeeritava krundi ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik ehitised, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised ja rajatised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete ehitisealuste pindade summa.
- Projekteeritavad hooned peavad planeeritava tee ääres moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ümbritsevasse keskkonda. Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, laudis (puit), krohv, kivi plaat, valtsplekk.
- Piirded: Krundi piirile on lubatud rajada 1,4 m kõrgun piirdeaed, min. läbipaistvus 25%. Sissesõidutee poolisel küljel peab piire materjalikäsituselt haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlusega. Autovärvateks võib kasutada sissepoole avanevaid tiibväravaid või külgsuunas kulgevaid lükandväravaid. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.
- Abihooned/rajatised ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud avalikult kasutatavalt Pohla tänavalt. Sissesõidu tee alune ala on ette nähtud eraldi transpordimaa krundina, mis on ette nähtud tänava laienduseks ja antakse munitsipaalomandisse.

4.4.2. Parkimine

Elamu parkimine on ette nähtud ainult oma krundi siseselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid. Üsikelamule on planeeritud 3 parkimiskohta. Parkimise ala tuleb sillutada. Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga.

4.5. Keskkonnatingimused

4.5.1. Haljastus ja heakord

Planeeringuga on lubatud vähem väärtuslik kõrghaljastus eemaldada ja istutada asemele väärtuslikumat uut kõrghaljastust.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele ka hoonestusalal, kui need ei jää otseselt hoonete ehituse alla.
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus. Hoone eelprojekt peab sisaldama krundile rajatavat madal- ja kõrghaljastuse lahendust.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.
- Krundile on lubatud rajada tiik ja ühendada see krundile ulatuva kraaviga. Krundi kalded planeerida tiigi ja kraavi suunas. Tiigi suurus planeerida 150-200m² ja sügavus maksimaalselt 1,5-2,5m. Kaldad planeerida lauged 10-25 kaldega ohutuse tagamiseks.

4.5.2. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Anija valla jäätmehoolduseeskirjale, Jäätmeseadusele ja Pakendiseadusele. Hoone projekti käigus esitada jäätmekava.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri(te) täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteiner paigutada sõidutee lähedusse, hästi liigipääsetavasse kohta. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad keskmiselt vahemikku abs $\sim +65,21 \dots 65,78$ m. Kruunt on kaldega põhjaküljel asuva kraavi suunas, mis tuleb säilitada. Krundisise vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda olemasoleva tänava kõrgusest, millest peab põhihoone põrand asuma kõrgemal. Põhihoone ± 0.00 vahemikus abs $+65.90 \dots +66.50$.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mittevalgumine naaberkinnistutele. Krundi kalded planeerida tiigi ja kraavi suunas.

4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP 3.

Detailplaneeringu lahenduses on elumumaa krundile määratud võimalik hoonestusala arvestades tulekaitsenorme.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Krundi tuletõrjeverustus: Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse olemasolevast tuletõrje hüdrantist, mis asub Pohla tänaval krundile sissesõidu lähedal. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

4.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" järgi 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 hoone energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete 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.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus

Vee- ja kanalisatsiooni-, sademeveelahenduse koostamise aluseks on Raven OU Tehnilised tingimused Pohla tn. 14, Aegviidu alev, 75201 detailplaneeringu koostamiseks 16.10.2025.

5.1.1. Veevarustus

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud Pohla tänaval paiknevast torustikust De90 (ÜPV).

Tehnilised näitajad vooluhulkadele kohta:

Vajalik majandus-joogivesi : 0,5 m³/d; 12,0 m³/kuus.

Planeeritud kinnistute ühine veeühenduse torustik rajada De90 PE torustikust paigaldamissügavusega 1.80 m toru peale. PE-torud ja liitmikud peavad vastama standardile EVS-EN12201. Veetorustikule paigaldada asukoha määramiseks min 1,5mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Veetoru kohale 0,4 m kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".

Planeeritava elamumaa krundi pos 1 piirile kuni 1m kaugusele paigaldada eraldi maakraan, mis jääb ühtlasi iga kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Veevarustuse liitumisühendused näha ette läbimõõduga De32. Maakraanide spindlipikendused projekteerida külmakindlad. Planeeritava ala rajatavate veetorustike pikkus on ca 10 m. Torustike kaitsevööndi ulatus on 2+2 m toru teljest mõlemale poolele.

Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 921 Veevarustuse välisvõrk nõuetest ja Raven OÜ tehnilistest tingimustest. Planeeringuala veevarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused Raven OÜ-lt. Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

5.1.2. Tulekustutusvesi

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrjeveevarustus ja Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja 2 abihoonet. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonel kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus. Elamu on lubatud rajada maksimaalse kõrgusega kuni 10,0 m olemasolevast maapinnast. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Vastavalt standardi EVS 812-6:2012/A2:2017 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I ja III kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkesektsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m², vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Tulekustutusvee vooluhulga ja koguse tagamiseks on tänaval olemasolev tuletõrje hüdrant, mille asukoht on tähistatud DP-03 Põhijoonis tehnovõrkudega. Vastavalt Raven OÜ tehnilistele tingimustele rahuldab ühisveevärk 3 tundi 10 l/s vee vajaduse.

Hüdrant peab vastama Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tähistus peab vastama eespool toodud määruse § 8.

Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m, hüdrant asub planeeritud eluhoonest kuni 25m kaugusel.

5.1.3. Kanalisatsioon

Raven OÜ on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses 0,5 m³/d, 12,0 m³/kuus.

Planeeritava ala kanalisatsioon ühendatakse ühiskanalisatsiooniga ühe liitumispunkti kaudu Ühenduspunkt (De160) asub Pohla tänava kanalisatsiooni kaevus K4-14, tähistatud DP-03 Põhijoonis tehnovõrkudega ÜPK. Torustikud alates ühenduspunktist kuni liitumispunktini ehitab välja liituja.

Kinnistu ühendamiseks on ette nähtud rajada uus isevoolne torustik liitumispunktist ÜPK kuni kinnistu piirini. Torustik on projekteeritud läbimõõduga De160mm PVC ja tagada ühendus krundi liitumispunktini (vaatluskaev), mis rajatakse krundi piirile. Rajatava reovee kanalisatsiooni torustiku pikkus on ca 11m.

Kanalisatsioonitorustikule määratakse kaitsevöönd 2+2m toru teljest mõlemale poole. Servituut tuleb seada Pohla alajaama kinnistule (11201:002:0021). Veetorustikuga tagada normidekohane vahekaugus. Kaevust-kaevu peab torustik olema sirge. Uputuse vältimiseks peab projekteeritav liitumiskaevu põhi olema projekteeritud kõrgemale kui tänavatorustiku lagi. Kanalisatsioonitorustiku minimaalne sügavus peab olema selline, et oleks välditud torustiku külmumine ja oleks tagatud torustiku kaitstus mehaaniliste ning dünaamiliste vigastuste eest. Kaped ja kaevuluugid peavad vastama EVS-EN 124:1999 "Sõidukite ja jalakäijate liiklemispiirkonnas paiknevad restkaevude kaaned ja kontrollkaevude kaaned. Konstruksiooninõuded, tüübikatsed, märgistus, kvaliteedikontroll". Haljasaladel näha ette paigaldada kapede ja kaevu luukide alla betoonist tugirõngas. Projekteerimisel kasutada ainult PE või PP keeviskaevu.

Isevoolsete kanalisatsioonitorustike kalde määramisel arvestada EVS 848:2021 esitatud nõuetega: kanalisatsioonitorustikus peab olema tagatud isepuhastus, s.o. voolukiirus peab olema vähemalt kord ööpäevas $\geq 0,7$ m/s.

Reoveekanalisatsiooni lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Planeeringuala reoveekanalisatsiooni ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused kohalikul vee-ettevõttelt Raven OÜ-lt. Ehitusprojekt täiendavalt kooskõlastada.

5.1.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademevesi tuleb katustelt ja parkimisaladelt kokku koguda ning hajutada kinnistu piires pinnasesse. Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse edasises hoone projekteerimise etapis. Sademe- või drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistruktuuridele on keelatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on samuti keelatud.

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad keskmiselt vahemikku abs $\sim +65,21 \dots 65,78$ m. Krunt on kaldega põhjaküljel asuva kraavi suunas, mis tuleb säilitada. Hoonete suhtelise kõrguse $\pm 0,00$ määramisel lähtuda olemasoleva tänava kõrgusest, millest peab põhihoone põrand asuma kõrgemal. Põhihoone $\pm 0,00$ vahemikus abs $+65,90 \dots +66,50$.

5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 504815 (väljastatud 16.10.2025).

Planeeritud krundile pos 1 on ette nähtud liitumine 0,4kV maakaabelliiniga ringtoiteliin Pohla alajaamast. Liitumiskilp paigaldada krundi piirile ligipääsetavasse asukohta. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrivarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda täpsustavad tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt. Tööjoonised täiendavalt kooskõlastada.

5.3. Sidevarustus

Piirkonnas ei ole veel välja ehitatud maa-aluseid valguskaabliga sidetrasse, seega krundile ei ole antud planeeringuga planeeritud ühineda sidetrassiga. Telekommunikatsioon on võimalik lahendada nn traadita süsteemi kaudu, mis on paljudel juhtudel otstarbekas.

Tulevikus kaabliga sideühenduse võimaldamiseks võib ehituse käigus paigaldada sidekanalisatsiooni 110mm läbimõõduga PVC käigus oma krundile torus (trass paigaldada elektritrassiga kõrvuti). Trassi nõutav sügavus pinnases on 0,7m, teekatete all 1m. Kaablist 300mm kõrgusele paigaldada hoiatuslint.

5.4. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena, kõik kütelahendused on lubatud. Soovituslik on taastuenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatavate hoonete soojusvarustus on võimalik lahendada näiteks:

1. Maasoojussüsteemide (horisontaalse või vertikaalse) baasil:
 - Horisontaalsete maasoojussüsteemide puhul tuleb arvestada, et vajaliku energiakoguse ammutamiseks on vajalik piisavalt suure vaba krundipinna olemasolu. Rusikareegel ütleb, et 1 m² eramu köetavat pinda vajab vähemalt 3,6 m² vaba maapinda (nõue võib muutuda olenevalt seadmest).
 - Horisontaalne maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 m kaugusel kinnistu piirist, 2 m kaugusel puu vertikaalprojektsioonist ning ei või asuda kõvakattega ala, tee, parkla või hoone all.
 - Kuna vertikaalse maasoojussüsteemi puuraugust veevõttu ei toimu st tegemist on kinnise soojussüsteemi puurauguga, siis ei kohaldu sellisele puurkaevule ka veeseaduse § 151 ja § 154 kohased sanitaarkaitseala või hooldusala nõuded.
 - Soojuspuuraukude rajamisel tuleb samuti lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 nõuetest. Kinnise soojussüsteemi puuraugu soojuskontuuris võib kasutada üksnes keskkonnale ohutut soojuskandevedelikku ning kasutatava soojuskandevedeliku kohta peab olema ohutuskaart. Soojuskontuuris ei ole lubatud kasutada etüleenglükooli.
 - Puuraukude rajamisel on väga oluline tagada korralik tamponaaž, et hoida ära mantelтору taha jäänud tühemike või vett juhtiva pinnase kaudu maapinnalt pärinevate saateainete sattumine sügavamatesse põhjaveekihtidesse.
2. Õhksoojuspumpade (eelistatult õhk-vesi soojuspumpade) baasil:
 - Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete (sh soojuspumpade) müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.
 - Õhksoojuspumpade välisagregaate ei ole soovitatav paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde, vastasel juhul tuleb tagada nende varjestamine.
3. Päikesepaneelide baasil:
 - Säästmaks ümbritsevat kõrghaljastust ei ole päikesepaneelide paigaldamine lubatud, kui lisavalguse saamiseks oleks vajalik puude kõrguse piiramine ja/või maha raiumine. Maapinnale päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud.

Kavandatavate hoonete lõplik soojusvarustuse lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on kasutada erinevate kütteviiside kombinatsioone, ka neid mida siin nimetatud ei ole.

6. Keskkonnatingimused

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

6.1. Avariolukorrad

Planeeringu lahendus näeb ette eluhoone (ühepereelamu). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

1. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

2. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti.

3. Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletorje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

4. Müra: Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeritav eluhoone asub suurimast müratekitajast Jägala-Kärvete teest piisavalt kaugel, et selle müra planeeringualani ei jõua. Lisaks on elamupiirkonna ja tee vahel kõrghaljastatud piirkond. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime.

5. Radoon: Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel saab arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitustega. Ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik koostada radooniuuringut.

7. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt AnijaVallavolikogu 16.09.2021 määrusele nr 112 „Anija valla jäätmehoolduseeskiri“, Jäätmeseadusele ja Pakendiseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 2 meetri kaugusel. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete rajamist olemasoleva tiheasustusalale (elamupiirkond) jätkuna ja rajatakse vaid üks elamu koos abihoonetega, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu alal.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

- Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

- Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.
- Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmete, kuid need on ajutise iseloomuga.
- Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

7. Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud

7.1. Mõju majanduslikule keskkonnale

Igasugune oluline majanduslik mõju ühe uue elamukoha planeerimisel piirkonda on väga väike. Läbi keskkonna heakorrastamise, kus olemasolevate elamumaade kõrval asuv võsastuv ala kasutusele võetakse tõstab pigem teiste olemasolevate elamukohtade väärtust. Samuti avaldub mõningane positiivne majanduslik mõju uue pere asumisel siia, kelle võimalik tulumaksu osa hakkab laekuma valda. Oluline negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

7.2. Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest heakorrastatakse.

Aegviidu alevikus asuvad olemasolev rongipeatus ja bussipeatus, mis planeeritavast alast 1,5km kaugusel. Seega on elanikel sellelt alalt hea ühistranspordi ühendus ülejäänud Harjumaaga, kus asub valdav osa elanike töökohti.

Aegviidu alev on kogu piirkonna keskus, seega on seal olemas kõik teenused elamuehituse toetamiseks – kool, lasteaed, poed, postipaki automaadid, spordirajatised ja -hoone jne. Kõik vajalik asub ca 1-2 km raadiuses.

Kui piirkonda lisandub elanikke, võib eeldada, et ühistranspordi ühendused muutuvad ajas järjest paremaks ja perspektiivselt võib eeldada selle teenusaseme tõusu.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele. Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on ajutiselt lähialal oodata eelkõige uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsemeetmetest. Sealhulgas tuleb jälgida, ehitusaegsed müratasemed ei ületaks läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaseme. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

7.3. Mõju kultuurilisele keskkonnale

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

7.4. Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnast on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringuala asub väljakujunenud elumupiirkonnas, mis on hoonestatud ühe- või kahekorruseliste eramutega. Detailplaneeringu elluviimine on seega kooskõlas piirkonna arengusuundadega.

Planeeringulahendus näeb alale vaid ühe uue elamu ehitamist. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates õigusaktides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8. 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 vastavalt heale tavale ja soovitatavalt järgmised:

- hea valgustus tänavale, hoonetele ja 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.

9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on elamuõigusega krundi teenindava, transpordimaale planeeritud mahasõidu ja tehnovõrkude liitumispunktide rajamine. Elamuõigusega krundi ehitusõiguse koos krundisisese haljastuse ja sillutatud parkimisalaga realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

Planeeringu elluviimise võimalused täpsustatakse edasise planeerimise käigus.