

# KAUSTA KOOSSEIS

## SELETUSKIRI

SELETUSKIRI .....	2
1. ÜLDOSA.....	2
1.1    Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja koostaja .....	2
1.2    Planeeringu koostamise alused, lähtedokumendid, teostatud uuringud ja eesmärk .....	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....	3
4. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	4
5. PLANEERINGUS KAVANDATUD KIRJELDUS.....	5
5.1    Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine .....	5
5.2    Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	5
5.3    Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad .....	5
5.4    Juurdepääs ja liikluskorralduse põhimõtted.....	7
5.5    Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	7
5.6    Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted .....	7
5.7    Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	8
5.7.1    Üldosa .....	8
5.7.2    Veevarustus, reovee- ja sademevee kanalisatsioon.....	8
5.7.3    Elektrivarustus.....	8
5.7.4    Soojusvarustus .....	8
5.8    Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	8
5.8.1    Kehtivad kitsendused.....	8
5.8.2    Planeeritud kitsendused .....	9
5.9    Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	9
5.9.1    Arhitektuursed-ehituslikud tingimused .....	9
5.9.2    Keskkonnatingimusi tagavad nõuded .....	9
5.9.3    Müra leevendavad meetmed .....	9
5.9.4    Tuleohutusnõuded .....	10
5.9.5    Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	10
5.9.6    Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks.....	10
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED.....	11

## JOONISED

DP-01 Situatsiooniskeem  
DP-02 Kontaktvööndi analüüs  
DP-03 Tugiplaan  
DP-04 Põhijoonis tehnovõrkudega

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja koostaja

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:**

Märjamaa Vallavalitsus

Address: Tehnika 11, Märjamaa, 78304, Rapla maakond

**Detailplaneeringu koostaja:**

Osaühing Vertland OÜ

Address: Raudkivi tee 4-19, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond

Projektijuht-planeerija: Piret Pallase, volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistuse nr 166818

Tehnovõrkude osa koostajad: Evelin Anto, diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener (tase 7), kutsetunnistuse nr 136565

#### 1.2 Planeeringu koostamise alused, lähtedokumendid, teostatud uuringud ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise alused:

- planeerimisseadus;
- Märjamaa Vallavalitsuse 08.02.2023 korraldus nr 69 „Märjamaa vallas Pajaka külas asuva Pajaka detailplaneeringu algatamine“;
- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringu lähtedokumendid:

- Märjamaa valla üldplaneering (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 määrusega nr 11);
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- jm kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Teostatud uuringud:

- Sirkel & Mall Geodeesia OÜ koostatud „Pajaka küla topo-geodeetiline uurimistöö“, töö nr 2376-23, koostamise aeg jaanuar 2023.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritud ala asub Märjamaa vallas Pajaka külas Rapla ja Harju maakonna piiri ääres Sepa järve ja Jutapere jõe läheduses. Juurdepääs alale on olemasolevalt teelt, mille mahasõit on Ruunavere teelt (Ruunavere tee L2 katastriüksus, katastritunnus 50401:001:0808) ning mis läbib eraomanduses olevaid Uekõrtsu (katastritunnus 50401:001:0861), Kangrumaa (katastritunnus 50301:001:0065), Mäe (katastritunnus 50401:001:1290) ja Niiduvälja (katastritunnus 50401:001:1353) maaüksusi. Juurdepääsuteele on seatud servituut Soodla maaüksuse kasuks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,47 ha.

Planeeritud ala moodustab:

- Soodla katastriüksus suurusega 6,32 ha (katastritunnus 50401:001:0238, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Järveääre katastriüksus suurusega 6400 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0172, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Sepajärve katastriüksus suurusega 7200 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0169, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Metsamarja katastriüksus suurusega 5761 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0185, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Metsa katastriüksus suurusega 3699 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0184, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Metsasalu katastriüksus suurusega 3698 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0183, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Metsaveere katastriüksus suurusega 4804 m<sup>2</sup> (katastritunnus 50401:001:0182, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

Vajadusel kaasatakse lähialana planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeritud ala asub hajaasustusega alal. Kontaktvööndi moodustavad peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud, mis on hoonestamata. Lõunast ja põhjast piirneb ala riigimetsaga, põhjapoolne mets jääb Saue valla haldusterritooriumile. Lähimad hooned paiknevad Ruunavere tee ääres, linnulennult u 1,2 km kaugusel.

Planeeringuala asub Eesti pinnase radooniriski kaardi (andmed 2020. aasta seisuga)<sup>1</sup> järgi normaalse radoonisisaldusega pinnasel (10...30 kBq/m<sup>3</sup>).

Planeeritud ala piirkonnas on Maa-ameti kaardirakenduse geoloogilise baaskaardi järgi põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Põhjavee liikumise suund on idast lääne suunas.

## 3. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

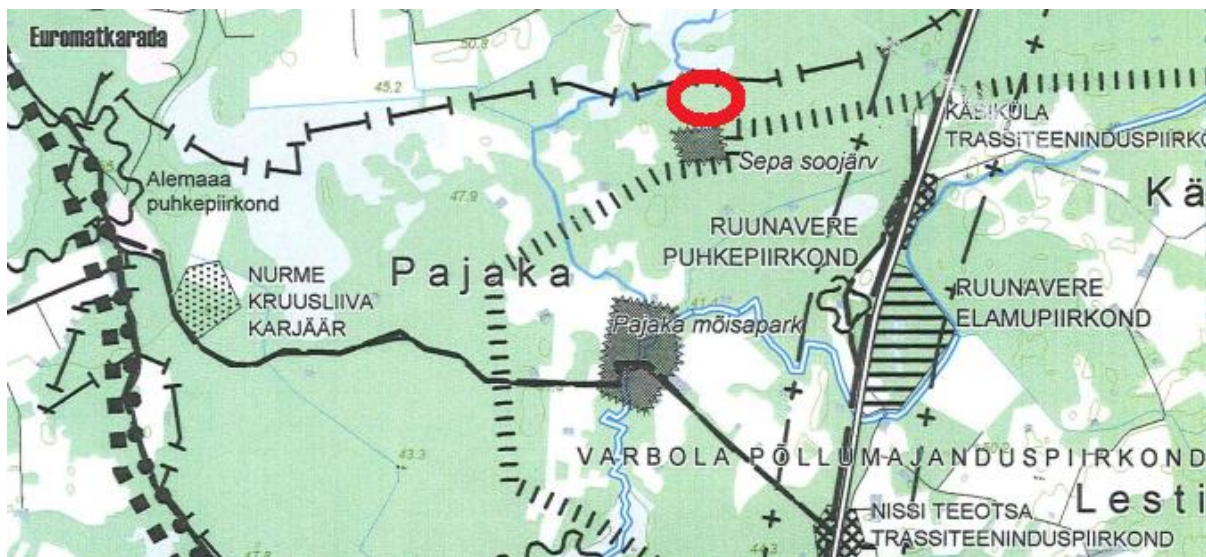
Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- muuta ala puhke piirkonnaks, kuhu on võimalik rajada hooajalise kasutusega elamuid ja samas antakse võimalus püstitada moodustatavatele kruntidele ka üksikelamuid aastaringseks kasutuseks;
- kavandada alale sobiliku suurusega hoonestus, mis sobituks metsalähedase piirkonnaga;
- ala hoonestamisega tagada ööpäevaringne territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv;
- määrata kruntidele üldised maakasutustingimused ning anda põhimõtteline lahendus heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsule ning tehnovõrkudega varustamisele.

<sup>1</sup> <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

## 4. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

**Märjamaa valla üldplaneeringu** (kehtestatud Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 määrusega nr 11) järgi asub planeeringuala hajaasustusega alal ja üldplaneeringu järgi puudub alal planeeritud juhtotstarve, vt skeem 1.



**Skeem 1.** Väljavõte Märjamaa valla üldplaneeringust, planeeringuala asukoht on tähistatud punase ringiga.

Planeeringuala asub u 35 km kaugusel Tallinna linna piirist ja üldplaneering peab oluliseks valla maksubaasi suurendamist, mis võimaldab arendada infrastruktuure ning mis omakorda soodustab ettevõtluse arengut (vt kehtiv ÜP ptk 1<sup>2</sup>). Planeeringuala piirkonda ei käsitleta üldplaneeringus kui perspektiivset elamupiirkonda, kuid planeeringuala asukoht on väga hea soodustamiseks uute maksujõuliste elanike valda meelitamiseks, seega uue elamupiirkonna kavandamine ei ole vastuolus üldplaneeringu põhimõtetega. Tegemist on üle 20 aasta tagasi kehtestatud üldplaneeringuga ja aja jooksul on piirkond muutunud atraktiivseks uute elamumaade ja hooajalise elamu maade kavandamiseks. Kõike eelnevat arvesse võttes ei tee käesolev lahendus ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks.

## 5. PLANEERINGUS KAVANDATUD KIRJELDUS

### 5.1 Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud muuta alal paiknevate 8 katastriüksuste (Soodla, Järveääre, Sepajärve, Metsajärve, Metsamarja, Metsa, Metsasalu ja Metsaveere) piire ning moodustada neist järgmise sihtotstarbega krundid:

- 29 üksikelumamaa või hooajalise kasutusega elamu maa,
- üks kaksikelamu või väikeettevõttiluse hoone ja -tootmise hoone maa,
- üks parkmetsa maa,
- üks vee tootmise ja jaotamise ehitise maa,
- üks elektrienergia tootmise ja jaotamise maa,
- üks tehisveekogu maa olemasolevate kraavide hooldamiseks,
- üks transpordimaa juurdepääsu tagamiseks.

### 5.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kruntidele POS 1- POS 29 on igale krundile kavandatud 3 hoonet: üks põhihoone (üksikelamu või hooajalise kasutusega elamu) ja kaks abihoonet.

Hoonestusalad on määratud kruntide (POS 1...29 ja 32) piiridest järgnevalt:

- ees- ja külgaiaast 4 m kaugusele;
- tagaiaast 10 m kaugusele;
- abihoone hoonestusala on lubatud laiendada, kui võtta kasutusele tuleohutusabinõud ja on olemas piirinaabri(te) notariaalne nõusolek;
- abihooned on lubatud piirile kokku ehitada vaid tulemüüri ja üheaegselt.

### 5.3 Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

#### POS 1-29

- |  |   |
|--|---|
| • Krundi suurus:                                   | 2 100...3 600 m <sup>2</sup>  |
| • Krundi kasutamise sihtotstarve:                  | EP 100% (üksikelamu maa) või<br>ES 100% (hooajalise kasutusega elamu maa) |
| • Hoonete suurim lubatud arv:                      | 1 põhihoone, 2 abihoonet  |
| • Põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind:      | 220 m <sup>2</sup> (min suurus 40 m <sup>2</sup> )*                       |
| • Abihoonete suurim lubatud ehitisealune pind:     | 120 m <sup>2</sup> (min suurus 20 m <sup>2</sup> )                        |
| • Põhihoone suurim lubatud kõrgus:                 | 8,0 m   |
| • Abihoone lubatud kõrgus:                         | 5,0 m   |
| • Põhihoone/ abihoone suurim lubatud korruselisus: | 1/2   |
| • Täisehituse protsent:                            | 6...11 %  |

Märkus: \*Ehitisealuse pinna sisse ei ole arvestatud terrasse.

Planeeritud põhihoone kasutamise otstarve on üksikelamu või suvila, aiamaja.

#### POS 30

- |                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| • Krundi suurus:                  | 8 756 m <sup>2</sup>        |
| • Krundi kasutamise sihtotstarve: | LT 100% (tee ja tänava maa) |

Krunt on moodustatud moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks. Krunt on planeeritud erateeks või avalikult kasutatavaks teeks (vt täpsemaid nõudeid ptk 6 ja vt Põhijoonis DP04).

### POS 31

- Krundi suurus: 41 m<sup>2</sup>
- Krundi kasutamise sihtotstarve: OE 100%

Krundile on lubatud rajada piirkonda varustavaid tehnoseadmeid ja – rajatisi, nt jaotusseade vms.

### POS 32

- Krundi suurus: 5 000 m<sup>2</sup>
- Krundi kasutamise sihtotstarve: EPk 100% (kaksikelamu maa) või  
ÄV 100% (väikeettevõtluse hoone ja  
– tootmise hoone maa)
- Hoonete suurim lubatud arv: EPk - 1 põhihoone ja 2 abihoonet;  
ÄV - 1 põhihoone
- Hoone(te) suurim lubatud ehitisealune pind: 850 m<sup>2</sup>
- Põhihoone suurim lubatud kõrgus: 8,0 m
- Abihoone lubatud kõrgus: 5,0 m
- Põhihoone/ abihoone suurim lubatud korruselisus: 1/2
- Täisehituse protsent: 17 %

EPk - planeeritud põhihoone kasutamise otstarve on kaksikelamu.

ÄV - planeeritud põhihoone kasutamise otstarve võib olla mitmekülgse kasutusotstarbega ehitis, kus võimaldatakse ala mitmekesisest arengut, sh kaubandus- ja teenindushoone, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus.

### POS 33

- Krundi suurus: 10 317 m<sup>2</sup>
- Krundi kasutamise sihtotstarve: HM 100% (parkmetsa maa)

Krunt on moodustatud üldkasutatavaks rohealaks, kuhu on lubatud ehitada väiksemaid, juhtivat kasutusotstarvet teenindavaid hooneid ja rajatisi (nt bussipeatus ja bussi ümberkeeramise koht, külaplats väikse laululavaga vmt väiksemahulised ehitised). Krundile on kavandatud juurdepääsuservituudi vajadusega ala puurkaevu hooldamiseks POS 34 kasuks.

### POS 34

- Krundi suurus: 36 m<sup>2</sup>
- Krundi kasutamise sihtotstarve: OV 100% (vee tootmise ja jaotamise ehitise maa)

Krundile on lubatud rajada piirkonda varustav puurkaev.

### POS 35

- Krundi suurus: 1 847 m<sup>2</sup>
- Krundi kasutamise sihtotstarve: VT 100% (tehisveekogu)

Krunt on moodustatud olemasolevate kraavide hooldamiseks ja antud lahendusega jäetakse piiretest vaba ala metsloomadele liikumiseks.

Vt täpsemalt ehitusõiguse ja hoonestusalade määramist jooniselt Põhijoonis.

Detailplaneeringualale on lubatud ehitada hooned, mille kasutamise otstarvetest lähtuvalt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

## 5.4 Juurdepääs ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud elamukrundile juurdepääs on lahendatud olemasolevalt teelt, mis saab alguse Ruunavere teelt ning läbib eraomanduses olevaid maaüksuseid. Teele on seatud servituut Soodla maaüksuse kasuks ja sellest tulenevalt ka käesolevas detailplaneeringus moodustatud kruntide kasuks. Planeeritud juurdepääsud kruntidele on näidatud Põhijoonise joonisel. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse ehitusprojekti(de)ga.

Planeeringuala võib arendada kolmes etapis:

1. esimeses etapis tuleb välja ehitada teemaa lõigus POS 33 kuni Järvesalu maaüksus ning lõigus POS 5 ja 10 kuni POS 7 ja 8;
2. teises etapis tuleb välja ehitada teemaa lõigus POS 17 kuni POS 12;
3. kolmandas etapis tuleb välja ehitada teemaa lõigus POS 29 kuni POS 24.

Teist ja kolmandat etappi võib rajada ka ühe etapina.

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väike-elamute ala parkimisnormatiivi järgi. Parkimiskohti on arvestatud 3 parkimiskohta kruntide POS 1- POS 29 kohta ja krundi POS 32 kohta 6 parkimiskohta. Parkimiskohtade paigutus (asukoht hoovis või hoones) ja täpne parkimiskohtade arv lahendatakse hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

## 5.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sademeveed tuleb immutada omal krundil. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega teemaale. Sademevesi immutada pinnasesse läbi säästlike sademevee lahenduste, näiteks koguda vesi kokku olmetarbimise eesmärgil (muru kastmiseks vms). Maastikukujunduse projekti(de)s anda täpsem lahendus sademevee immutamiseks planeeritud elamumaa kruntidel.

## 5.6 Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Alale on planeeritud üldkasutatav maa (POS 33), mis moodustab ligi 11% kogu planeeringualast ning on mõeldud avaliku kasutusega alaks. Planeeritud alal tuleb maksimaalselt säilitada krundil kasvav kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida puud, mis jäävad hoonete alusele pinnale ja selle lähedusse ning teede ja tehnovõrkude rajatiste rajamisele ette jäävad puud. Alalt võib likvideerida võsa ja väheväärtuslikku kõrghaljastust. Alal võib täiendada olemasolevat haljastust uusistutusega, mis sobib antud piirkonna haljastuse ja kasvukohaga. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu detailplaneeringu ala piires. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritud alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Heakorra tagamiseks tuleb olmejäätmed koguda konteineritesse. Planeeringu alal tekkivad jäätmed tuleb sorteerida ja paigutada krundile kavandatud prügikonteineri(te)sse. Jäätmete kogumine, sortimine, vedu, hoidmine, taaskasutamine ja kõrvaldamine peab vastama Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatule. Vastavalt jäätmeseadusele ja Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmete äraveoks sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega. Prügikonteineri(te) asukoht täpsustada ehitusprojekti(de)ga, kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Märjamaa

valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Lumekoristuseks on alal piisavalt laiad teemad, seega on võimalik tee äärtesse lund lükata. Lisaks on POS 30 (teemaa krundil) teemaa ala nurkades POS 8 ja POS 13 ning POS 23 ja POS 24 läheduses suuremad alad, kus on võimalik vajadusel sõiduk ümber pöörata kui ka lund ladustada. Samuti saab üldkasutatavale maale lume kokku kuhjata.

## **5.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

### **5.7.1 Üldosa**

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoone ehitusprojektiga. Tehnovõrkude lahendus on esitatud põhijoonisel DP-04.

### **5.7.2 Veevarustus, reovee- ja sademevee kanalisatsioon**

Ala ei asu reovee kogumisala piirkonnas, seega kruntide POS 1...29 ja POS 32 varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on kavandatud lokaalselt. Kruntide veega varustamine lahendatakse uue puurkaevu rajamisega krundile POS 34. Puurkaev tuleb rajada vastavalt keskkonnaministri määruse 09.07.2015 nr 43 nõuetele. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatus on määratud 50 meetrit, sest põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud. Elamumaa kruntide reoveekanalisatsiooniks on planeeritud biopuhastid koos immutamise pinnasesse/ veekogusse või reoveemahutid. Võimalusel kavandatakse üks biopuhasti mitme krundi peale ning vajadusel moodustatakse neile eraldi krundid. Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala välispiirist. Heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal.

### **5.7.3 Elektrivarustus**

Ala elektrivarustuse lahendamiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused võrguettevõtjalt. Lisaks kasutada taastuvenergia lahendusi, nt päikese- ja tuuleenergia.

### **5.7.4 Soojusvarustus**

Piirkonnas puuduvad kaugkütte teenusepakkujad. Täpsem hoone(te) kütmine lahendatakse ehitusprojekti(de)ga, arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (puit, elekter, maaküte, õhk-vesi küte jm kütteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti(de) koostamisel. Võimalikud alternatiivid:

- a) õhk- või maasoojus. Maaküte on võimalik paigaldada juhul, kui kaevetöid ei teostata puude juurestiku kaitsealas. Maakütte puhul võib kasutada nii horisontaalset- vertikaalset kui ka kombineeritud maakütet ning valitud lahendusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel ja hoone asendiplaanilisel paigutamisel. Paigaldatava maakütte torustiku kaugus naaberkinnistu piirist peab olema min 2 m. Torustiku kavandamisel tuleb võtta arvesse küttesüsteemide omavahelist mõju naaberkinnistutel olemasolevate/kavandatavate küttevõrkudega ning torustiku paiknemine tuleb külgnevate elamumaade omanikega kooskõlastada.
- b) elektriküttega (maksimaalse öise elektrienergia kasutamisega);
- c) tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- d) mitme kütteliigi kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
- e) päikeseplatereid jne.

## **5.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused**

### **5.8.1 Kehtivad kitsendused**

Planeeritud alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (1,0 m ) kitsendab Soodla maaüksust.



### 5.8.2 Planeeritud kitsendused

Servituudivajadusega alad on toodud ära põhijoonisel graafiliselt ja tabelis 1 piirangute lahtris (vt Põhijoonis DP04).

## 5.9 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 5.9.1 Arhitektuursed-ehituslikud tingimused

Arhitektuursed-ehituslikud tingimuste määramisel on lähtutud ümbritsevast looduslikust keskkonnast ning soovist püstitada planeeringualale kaasaegne, energiasäästlik ja piirkonda sobiv hoonestus.

Planeeritud elamumaakruntide uushoonestusele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- kavandatavate hoonete materjalikasutus, arhitektuurne vorm ja -stiil peavad olema sarnased;
- kõrvalhoonete maht ei tohi varjutada põhihoone mahtu;
- hoone viimistlusmaterjalideks on puit või puit kombineerituna kiviga, tsementkiudplaadiga vm ehitusmaterjaliga, mis sobitub piirkonda;
- värvilahenduses eelistada looduslähedasi värvitoone, mitte kasutada erksavärvilisi ja looduskeskkonnas silmatorkavaid värvitoone;
- planeeritud hoonete materjalikasutus ja arhitektuurne vorm peavad olema nii olemuselt kui ka visuaalselt kaasaegsed, lubatud ei ole viimistlusmaterjalide imiteerimist;
- katusekalde vahemik: 0...15°;
- katusetüüp: lame- või viilkatus, võib olla ühepoolse kaldega;
- soovi korral võib hooned piirata kuni 1,5 m piirdega, piire peab sobituma hoone arhitektuuriga ja ümbritseva keskkonnaga;
- hoone eskiislahendus tuleb kooskõlastada valla ehitusspetsialistiga;
- hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

### 5.9.2 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnanohklikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

Sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

### 5.9.3 Müra leevendavad meetmed

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuuluvad elamukrundid POS 1 - POS 29 II kategooriasse (elamu maa-alad). Lisa 1 järgi ei tohi liikluse müra piirväärtus ületada päeval 60 ja müratundliku hoone teepoolisel küljel 65 ning öösel 55 ja müratundliku hoone teepoolisel küljel 60. Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist teiste elamute suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette hoone projektis müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik jne). Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasest.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon  $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^4$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest. Planeeringualale planeeritud eluhoonete puhul tuleb mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on soovitatavalt 40 dB.

Lisaks on soovitatav istutada elamukruntidele tänavapoolse piirdeaia äärde mitmerindeline haljastus, mis tõkestab nii müra kui ka visuaalset häiringut.

#### 5.9.4 Tuleohutusnõuded

Planeeritud ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud eluhoonete vaheline kaugus on vähemalt 8,0 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga.

Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 vastu võetud määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ §-le 3 tuleb tagada mootorsõidukite parkimine ohutul kaugusel (vähemalt 4,0 m) süttiva pinnakihi hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

#### 5.9.5 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Alal on soovitatav turvalisuse tagamiseks elamukrundid valgustada, tagada hea nähtavus ning kasutada vastupidavaid materjale.

#### 5.9.6 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks

Hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnovõrguga ühendusele. Tehnovõrkude paigutamisel arvestada planeeritud puude paiknemisega Tammi tee kergliiklustee ääres. tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

<sup>3</sup> Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

<sup>4</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

## 6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Planeeringuala võib arendada kolmes etapis (etappe võib arendada ka paralleelselt):

1. Tuleb rajada krundile POS 34 puurkaev ja üldkasutatava maa krundile POS 33 juurdepääs puurkaevule. Rajatakse elamute kruntidele POS 1...11 ja POS 32 juurdepääs ja kommunikatsioonid.
2. Tuleb rajada elamute kruntidele POS 12...17 juurdepääs ja kommunikatsioonid.
3. Tuleb rajada elamute kruntidele POS 18...29 juurdepääs ja kommunikatsioonid.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- projektide koostamine;
- ehituslubade või ehitusteatiste taotlemine taristu objektidele (võib taotleda kolmes etapis, vt eelpool kirjeldatud etappe);
- taristu objektidele kasutusloa või kasutusteatise esitamine;
- ehituslubade või ehitusteatiste taotlemine hoonete ehitamiseks;
- hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.

Detailplaneeringu kohase taristu (juurdepääsud kruntidele ja veevarustuse) ehitab välja elamuala arendaja.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbeline krunt nr 30 on kavandatud erateeks või avalikult kasutatavaks teeks. Tee saab vallale üle anda ja muuta avalikult kasutatavaks, kui juurdepääsutee laiendatakse ja rekonstrueeritakse vastavalt valla esitatud nõuetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisel tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.