

Detailplaneeringu algataja: ANIJA VALLAVALITSUS

Huvitatud isik: Koplimäe Agro OÜ

Detailplaneeringu koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Rohu tn 5
93819 Kuressaare

Reg kood 10207096

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee
www.klotoid.ee

MTR majandustegevusteated:

Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027

Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001

Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001

Muinsuskaitseameti tegevusluba E 203/2005-P

Projektijuht: Indrek Himmist

Planeerija: Pille Hein

Kausta kooslus :	seletuskirjas lehti	11
	joonised	3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

- 1.1 Planeeritava ala asukoht ja suurus
- 1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded
- 1.3 Lähtematerjalid
- 1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus
- 1.5 Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

2 PLANEERINGULAHENDUS

- 2.1 Kruntimine
- 2.2 Krundi ehitusõigus
- 2.3 Juurdepääsud
- 2.4 Piirded
- 2.5 Haljastus ja korrashoid
- 2.6 Tehnovõrgud
 - 2.6.1 Veevarustus
 - 2.6.2 Kanalisatsioon
 - 2.6.3 Sademeveekanaliseerimine
 - 2.6.4 Elekter
 - 2.6.5 Soojavarustus
 - 2.6.6 Side

3 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

4 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

5 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 5.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 5.2 Muinsuskaitse
- 5.3 Tuleohutus

6 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugiplaan M 1:1000	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:1000	leht 3
Illustratiivne joonis	

LISAD

ANIJA VALLAS ANIJA KÜLAS RISTI MAAÜKSUSE OSA DETAILPLANEERINGU

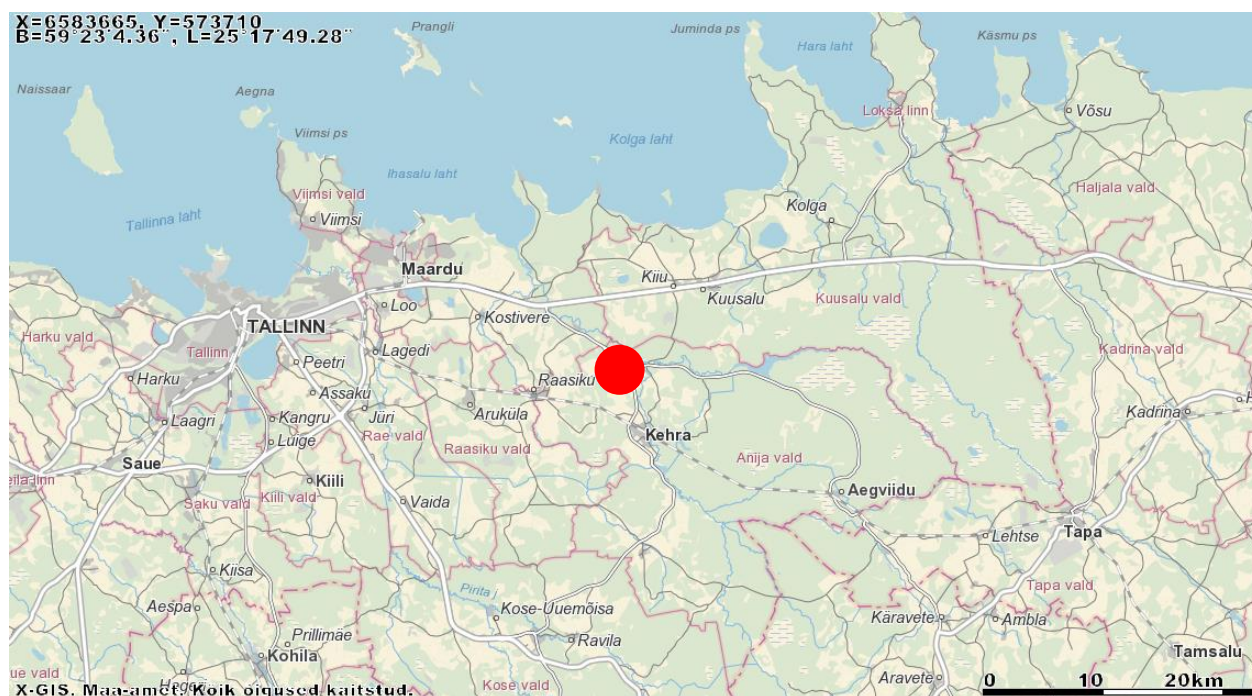
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Anija valla Anija küla Risti (katastritunnus 14001:001:0680) maaüksus asub Anija külas olemasolevate põllumajanduslike tootmisalade vahetus läheduses. Planeeringuala hõlmab ühe osa Risti maaüksusest ja juurdepääsuteed avaliku teeni. Planeeritav maaüksus piirneb lõunast 11131 Anija teega ning planeeringualast ida poole jääb 12 Kose – Jägala tee.

Planeeritava ala suurus ca 1 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk

Käesoleva planeeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine laohoone (teravilja ladu) püstitamiseks. Planeeringuala jääb Anija valla üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbega detailplaneeringu kohustusega maale. Detailplaneering vastab üldplaneeringule.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Anija Vallavalitsuse korraldus nr 2-3/93 09.03.2017 detailplaneeringu algatamise kohta
- Anija valla üldplaneering kehtestatud 26.06.2008 otsusega nr 421
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Geodeesiakeskus Geopoint veebruar 2017, töö nr R 17-G027)

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala paikneb olemasolevate põllumajanduslike toomishoonete vahetusläheduses. Maaüksusel on suurkaev koos pumbamajaga.

Juurdepääs kinnistule on olemasoleva juurdepääsutee kaudu üle Vilkula, Rõnga ja Animetoni maaüksuste Anija teelt.

Planeeritav laohoone moodustab olemasolevate põllumajandushoonetega ühe kompleksi. Kompleksil on olemasolev elektriliitumine, veeühendus ja reoveekogumiskaevud. Alal on alajaam ja maa-ala läbivad 10 kV ja 0,4 kV õhuliinid.

Planeeringualal kehtib Anija valla üldplaneering. Planeeringuala jääb Anija valla üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbega detailplaneeringu kohustusega maale.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritava maaüksuse andmed

Mü. aadress	Mü. omanik seisuga 15.11.2017	Mü. pindala	Mü. sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Risti	Koplimäe Talu OÜ (registrikood 12967227)	9,45 ha	Maatulundusmaa 100%	14001:001:0680	2682150

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik	30 m äärmise sõiduraja servast	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb 11131 Anija teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool 0,4 kV õhuliini ja 10 m mõlemal pool 10kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringuala läbivad 0,4 kV õhuliin ja 10 kV õhuliin
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2,0 m mõlemal pool veetoru	Veetoru valdaja	Planeeringualal paiknev veetorustik
Muinsuskaitseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Muinsuskaitseamet	Planeeringualale jääb Anija mõisa pargi reg. nr. 2678 kaitsevöönd

2. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringualale on markeeritud hoonestusala koos teenindusteega. Ülejäänud ala jääb kasutusse haritava maana.

Krundile on kavandatud laohoone. Laohoone külge on kavandatud olmeplakk töötajatele (puhkeruum, dušširuumid ja WD-d).

Laohoone on kavandatud teraviljahoidlaks. Detailplaneeringu algatamise korralduses on detailplaneeringu eesmärgiks viljakuivati rajamine. Olemasolev viljakuivati rahuldab viljakuivatamise vajadused ja toodangu hoidmiseks on vaja pigem laohoonet. Mõlemad hooned on põllumajandusliku tootmishooned ja seega ei ole viljahoidla rajamine vastuolus detailplaneeringu koostamise eesmärgiga.

Laohoone võib rajada PVC kattega ja metallkarkassiga PVC hallina.

Maa sihtotstarve on planeeritud maatulundusmaa ja tootmismaa.

2.1 Kruntimine

Planeeritav Risti kinnistu on maatulundusmaa sihtotstarbega. Maakatastriseaduses § 16 lg 8 järgi maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusel paiknevate ehitistega ühtse kompleksi moodustavate ehitiste või maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitiste püstitamiseks või tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks iseseisvat

katastriüksust ei moodustata ning vajaduse korral määratakse maale käesoleva paragrahvi 7. lõikes sätestatud korras mitu sihtotstarvet. Vastavalt sellele uut katastriüksust planeeritavale laohoonele moodustatud ei ole ning maaüksusele määratakse kaks sihtotstarvet.

2.2 Krundi ehitusõigus

Krundi pindala:	9,45 ha
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Põllumajandusliku tootmisehitise maa TP, põllumajandusmaa MP (katastri sihtotstarve tootmismaa, maatulundusmaa)
Plan. hoonete maks arv krundil:	1
Lubatud plan. hoone maks kõrgus:	maapealne 16 m
Katusekalle:	sama, mis olemasoleval PVC hallil
Harjajoon:	vaba
Plan. hoone suurim lubatud ehitusalune pind:	4500 m ²
Minimaalne tulepüsivusklass	TP2

2.3 Juurdepääsud

Planeeringualalt sisse- ja väljasõiduks kasutatakse olemasolevat mahasõitu Anija teele. Planeeringuala sisene tee on kavandatud ümber tõsta vastavalt Animetoni mü omaniku soovile ca 3 m Animetoni ja Vikula mü vahelisest piirist. Planeeritava hooneni rajada uus teelõik minimaalse teekatte laiusel 3,5 m.

Olemasolev ristumiskoht rekonstrueerida põllumajandustehnikale vastavaks (laius, pöörderaadiused, kandevõime) minimaalselt 20 m ulatuses riigitee katte servast. Ristmikule tuleb projekteerida tolmuva kate, et vältida pinnase kandumist riigiteele.

2016 a. liiklusloenduse andmete järgi on liiklussagedus planeeringualaga piirneval Anija tee lõigul 447 sõidukit ööpäevas, millest 91% on sõiduaudod ja pakiaudod, 2% veoaudod ja autobussid ning 7% autorongid. Olemasoleva põllumajanduskompleksi liiklussagedus tipp-perioodil (juuli – sept) on ca 40 veoaudot ja 20 sõiduaudot ööpäevas, väljaspool tipp-perioodi on liiklussagedus 20 veoaudot ja 20 sõiduaudot ööpäevas.

Planeeritav tegevus on olemasoleva põllumajandusliku kompleksi osa ja üldine liiklussagedus planeeringualal ja Anija teel ei suurene, kuna tootmismahut ei suurendata. Planeeringuga kavandatakse uus viljahoidla, mis hajutab vilja äravedu 3 kuult 6 kuu peale ja seega väheneb liiklussagedus tipp-perioodil.

Planeeritud tegevusega ei kavandata külgnähtavuse ja vaba ruumi alasse nähtavust takistavaid ehitisi.

Anija tee planeeringualaga piirneval lõigul on kiirus piiratud 30 km/h. Lähtuvalt kiirusest on joonisele markeeritud nähtavuskolmnurgad.

Seoses planeeritud tegevusega täiendavate parkimiskohtade vajadus puudub.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

2.4 Piirded

Piirete rajamine on lubatud.

2.5 Haljastus ja korrashoid

Olemasolev kõrghaljastus planeeringualal puudub.

Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike.

2.6 Tehnovõrgud

2.6.1 Veevarustus

Vee planeeritav orienteeruv tarbimine on 1-2 m³ ööpäevas. Risti kinnistul on olemasolev puurkaev. Olmevesi on kavandatud olemasolevast puurkaevust. Selleks on puurkaevust planeeritud veetoru kuni planeeritava hooneni.

2.6.2 Kanalisatsioon

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Sama määruse § 6 järgi on lubatud heitvett juhtida pinnasesse:

- kuni 5 m³ ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee mehaanilist puhastamist juhul, kui puhastatakse ainult olmereovett, välja arvatud vesikäimlast pärit reovesi;
- kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Orienteeruv reovee kogus planeeringualal on 1-2 m³/ööpäevas.

Olmereovesi jaotatakse tinglikult majapidamisreoveeks (so pesu-, kümbel- ja köögivesi) ehk tema hallika värvuse tõttu nn halliks veeks ja WC-veeks/vesikloseti veeks/käimlareoveeks ehk kõrge reostusastme tõttu nn mustaks veeks (hajaasustuste üksikmajapidamiste reovee käitlemisviiside määraja UÜ Tukat, TTÜ Kuressaare Kolledž).

Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks on kolm võimalust:

1. Eraldada hallvesi ja mustvesi. Mustvesi koguda kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt või kasutada kuivkäimlaid. Hallvesi suunata läbi omapuhasti kraavi. Reovee suublasse juhtimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“.
2. Suunata reovesi kraavi peale bioloogilist puhastamist. Reovee suublasse juhtimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja

sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed¹“.

3. Krundile paigaldada reoveekogumismahuti, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Krundile on planeeritud WC vee jaoks kogumismahuti ja hallvee tarbeks omapuhasti. Lubatud on kogumismahuti ja omapuhasti (septik) asemel kasutada biopuhastit.

Täpne lahendus ning kogumiskaevude ja omapuhasti asukohad määratakse ehitusprojektiga.

2.6.3 Sademeveekanaliseerimine

Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega olemasolevasse kraavi ja/või pinnasesse.

2.6.4 Elekter

Olemasoleval tootmiskompleksil on elektriliitumine, peakaitsme suurus 3x40 A.

Uue hoone elektrivajadus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil. Täpsed lahendused antakse ehitusprojektiga.

2.6.5 Soojavarustus

Laohoone kütte või lahenda õli- või tahkekütusel oleva lokaalse katlamajaga. Bürooruumide kütte võib lahendada elektri baasil (näit. soojuspumbad). Lisaks võib kasutada päikesepaneele.

2.6.6 Side

Sideteenusega liitumiseks küsida pakkumised erinevatelt mobiili- ja raadiosidet pakkuvatelt sideettevõtetelt.

3. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Vilkula 14001:001:0725	Risti 14001:001:0680	Reaalservituut	Madalpingekaabel	1 m mõlemal pool kaablit
Risti 14001:001:0680	Animetoni 14001:001:0271 Rõnga 14001:001:0731 Vilkula 14001:001:0725 Kuivati alajaam 14001:001:0044	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsu tee	Tee-maa laius ca 6m
Animetoni 14001:001:0271	Rõnga 14001:001:0731 Vilkula 14001:001:0725 Kuivati alajaam 14001:001:0044 Risti 14001:001:0680	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsu tee	Tee-maa laius ca 3m

Rõnga 14001:001:0731	Vilkula 14001:001:0725 Kuivati alajaam 14001:001:0044 Risti 14001:001:0680	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsu tee	Tee-maa laius ca 6m
Vilkula 14001:001:0725	Kuivati alajaam 14001:001:0044 Risti 14001:001:0680	Reaalservituut	Planeeritud juurdepääsu tee	Tee-maa laius ca 3-6m

4. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Ehitusseadustik	30 m äärmise sõiduraja servast	Maanteeamet	Planeeringuala piirneb 11131 Anija teega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool 0,4 kV õhuliini ja 10 m mõlemal pool 10kV õhuliini	Elektrilevi OÜ	Planeeringuala läbivad 0,4 kV õhuliin ja 10 kV õhuliin
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ keskkonnaministri määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“	2,0 m mõlemal pool veetoru	Veetoru valdaja	Planeeringualal paiknev veetorustik
Muinsuskaitseadus	Joonisel näidatud ulatuses	Muinsuskaitseamet	Planeeringualale jääb Anija mõisa pargi reg. nr. 2678 kaitsevöönd
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded“	Pealt kinnise omapuhasti sanitaarkaitseala 5 m	Anija vald	krundile planeeritud omapuhasti

5. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

5.1 Keskkonkakaitse tingimused

Anija Vallavalitsus on 09.03.2017 korraldusega nr 2-3/93 otsustanud mitte alata keskkonnamõju strateegilist hindamist.

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

- Hoone ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja

puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.

- Olmevesi saadakse olemasolevast puurkaevust.
- Krundile on planeeritud kuivkäimla, WC vee jaoks kogumismahuti ja hallvee tarbeks omapuhasti koos imbsüsteemiga. Lubatud on kogumismahuti ja omapuhasti (septik) asemel kasutada biopuhastit.
- Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega kraavi ja pinnasesse. Sademevee suublasse juhtimisel ja immutamisel pinnasesse võtta aluseks Vabariigi Valitsuse määrusest nr 99 01.01.2013 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.
- Planeeringualale paigaldada prügikonteinerid. Konteinerite tühendamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.
- Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada Korrakaitseaduse nõuetest
- Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud.

5.2 Muinsuskaitse

Planeeringualast lõunas asub Anija mõisa park reg. nr. 2678 ja Anija mõisa hooned.

Anija mõisa pargi kaitsevöönd on kantud planeeringujoonistele kasutades Maa-ameti geoportaali kultuurimälestiste rakendust. Kaitsevöönd jääb osaliselt planeeritava ala lõunaosasse jäävale juurdepääsuteele. Kaitsevööndisse uusi ehitisi kavandatud ei ole. Uus hoone on kavandatud Anija mõisa pargi poolt vaadates teisele poole olemasolevaid tootmishooneid ning jääb nende varju. Seega uue hoone rajamine ei muuda vaadete osas olemasolevat situatsiooni.

5.3 Tuleohutus

Planeeritud hoone kuulub VI kasutusviisiga hoonete klassi.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP2.

EVS 812-4:2011 järgi jäävad põllumajanduse tootmis- ja laohooned 1. tuleohuklassi. Sel juhul on EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk 10 l/s 2 tunni jooksul.

Väline kustutusvesi saadakse olemasolevast tuletõrje veehoidlast (maht 100 m³), mis asub ca 50 m planeeritavast hoonest kagu suunas. Anija küla tuletõrje veehoidla mahutavusega 2x50 m³ asub ca 300 m kaugusel planeeritavast hoonest Anija külas Pargi tn 2 Tiigiääre maaüksusel.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Juurdepääsutee minimaalne laius 3,5 m.

Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

6. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.