

Tellija: ANIJA VALLAVALITSUS

Huvitatud isik: Melioria OÜ

Täitja: 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 majandustegevusteed:
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 14
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 Krundi ehitusõigus
- 2.2 Juurdepääsud
- 2.3 Piirded
- 2.4 Haljastus ja korrashoid

3 SOODLA JÕE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

- 4.1 Muudatused ehituskeeluvööndi vähendamise osas
- 4.2 Muudatused juhtotstarbe muutmise osas

5 PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

6 PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

7 TEHNOVÕRGUD

- 7.1 Veevarustus
- 7.2 Kanalisatsioon
- 7.3 Sademeveekanaliseerimine
- 7.4 Elekter
- 7.5 Soojavarustus
- 7.6 Side

8 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

- 8.1 Keskkonnakaitselised tingimused
- 8.2 Tuleohutus

9 PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

JOONISED

Situatsiooniskeem M 1:5000	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringu põhijoonis M 1:500	leht 3
Illustratiivne joonis	

LISAD

ANIJA VALLAS SOODLA KÜLAS PÄIKESE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU

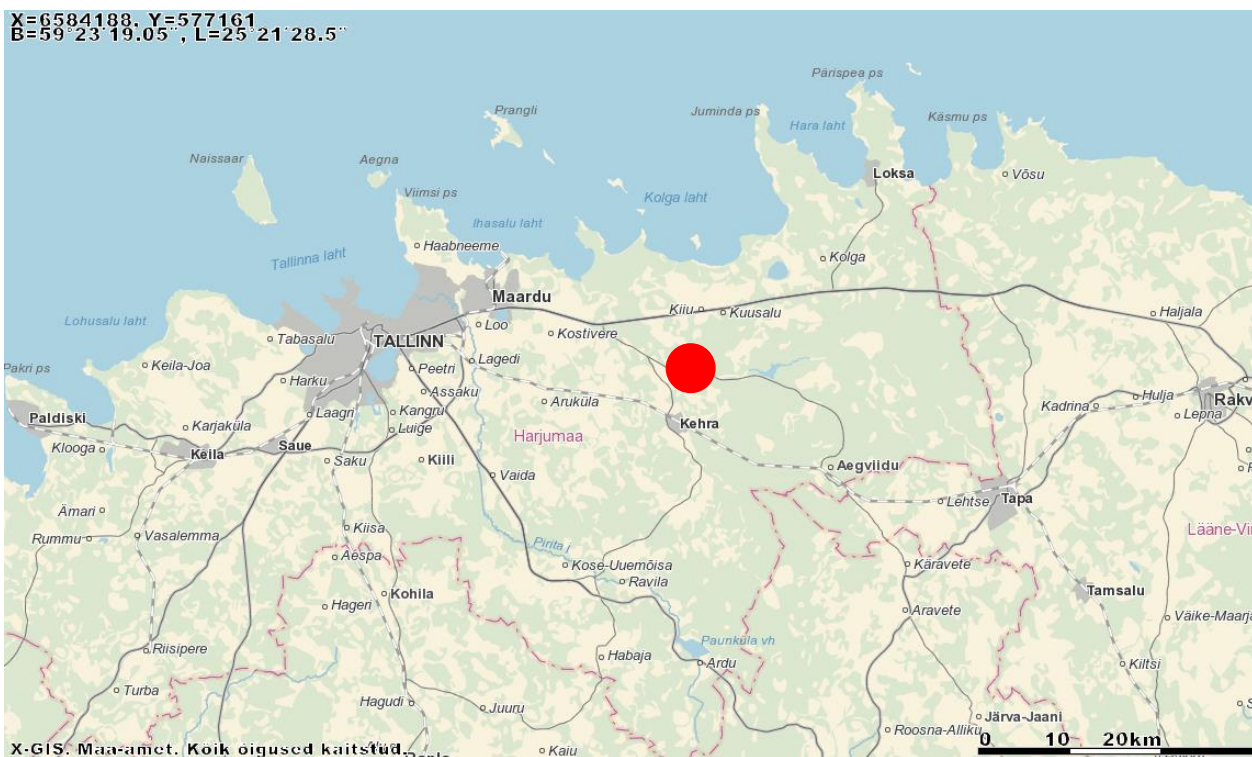
S E L E T U S K I R I

1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Anija vallas Soodla külas. Planeeritav ala piirneb läänest Soodla jõega, lõunast 11133 Soodla kõrvalmaanteega ning põhjast ja idast elamumaadega.

Planeeritava ala suurus ca 1 ha.



 planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu peamine eesmärk on kinnistu sihtotstarbe muutmine ärimaaks ja ehitusõiguse määramine kinnistul oleva elamu rekonstrueerimiseks majutusteenust pakkuvaks hooneks ning lisaks soovitakse Soodla jõe äärde rajada 2 uut hoonet, milledest üks on mõeldud puhke- ja majutushooneks ning teine saunaks.

Käesoleva planeeringu ülesanded on:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kujade määramine;
- keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- ettepaneku tegemine Soodla jõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks

Planeeringu koostamise projektijuht on Klotoid OÜ juhataja ja teede- ja liikluse planeerimise ala vastutav spetsialist Indrek Himmist.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Terje Truuma	Klotoid OÜ projektbüroo arhitekt
Pille Hein	Klotoid OÜ projektbüroo planeerija
Ivi Arop	Klotoid OÜ projektbüroo veevarustuse ja kanalisatsiooni konsultant
Jaan Sömmer	Klotoid OÜ projektbüroo side-, elektrivarustuse ja kütte konsultant

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Anija Vallavolikogu otsus nr 311 18.05.2017 detailplaneeringu algatamise ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
- Anija valla üldplaneering kehtestatud 26.06.2008 otsusega nr 421
- Digitaalne geodeetiline alusplaan, koostas Radiaan OÜ september 2015, töö nr R 133 G 15)

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Päikese kinnistul asub elumaja, kõrvalhoone ja käimla. Kõik hooned asuvad 100 m ehituskeeluvööndi sees. Hoonete ümber on lage õueala.

Ülejäänud osas on kinnistu kaetud männimetsaga.

Juurdepääs kinnistule on olemasoleva juurdepääsutee kaudu Soodla teelt.

Kinnistul on olemasolev elektriliitumine, salvkaev ja kogumiskaev.

Planeeringualal kehtib Anija valla üldplaneering. Üldplaneeringu alusel asuvad planeeritavad maaüksused väikeelamu maa juhtotstarbega alal. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele võib vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel lubada

ärirama kõrvalfunktsioon 25 % ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonna puhke- ja teenustesektori arengut eelkõige hajaasustuses. Käesolevaga kavandatakse maa-alale 100% ulatuses majutusteenust.

Maa-ameti mullakaardi järgi esineb planeeringualal gleistunud nõrgalt leetunud muld. Geoloogiakaardi järgi on mullakiht ca 0,5 m ja liiva kiht ca 3-4 m.

1.5 Olemasoleva maaüksuste struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Planeeritavate kinnistute andmed

Mü. aadress	Mü. omanik seisuga 24.11.2016	Mü. pindala	Mü. sihtotstarve	Katastri tunnus	Kinnistu number
Päikese	Osaühing MELIORIA (registrikood 10640002)	8916 m ²	Elamumaa 100%	14001:002:2680	2530202/ 25302

Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Avaliku kasutusega kallasrada 4 m kaldast	Anija vald	Planeeringuala piirneb Soodla jõega
Veeseadus	Veekaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist	Anija vald	Planeeringuala piirneb Soodla jõega
Looduskaitse seadus	Ehituskeeluvöönd 100 m veepiirist	Anija vald	Planeeringuala piirneb Soodla jõega
Looduskaitse seadus	100 m tavalisest veepiirist	Anija vald	Soodla jõe kalda piiranguvöönd
Ehitusseadustik	30 m äärmise sõiduraja servast	Maanteeamet	Krunt piirneb 11333 Soodla kõrvalmaanteega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool õhuliini	Elektrilevi OÜ	Kinnistul paiknev madalpinge õhuliin
Veeseadus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata	Salvkaevu hooldusala 10 m	Anija vald	Olemasolev salvkaev

veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“			
--	--	--	--

2. PLANEERINGULAHEKENDUS

Planeeringualal asuv elamu on kavandatud rekonstrueerida majutusteenust pakkuvaks hooneks. Lisaks soovitakse elamu kõrvale Soodla jõe äärde rajada 2 uut hoonet, milledest üks on mõeldud puhke- ja majutushooneks ning teine saunaks. Olemasolev kuur lammutatakse ja uus abihoone rajatakse olemasolevast veidi ida suunas. Olemasolev kuivkäimla lammutatakse ja uus on kavandatud õuema lõunaserva. Maa sihtotstarve on planeeritud ärimaa.

2.1 Krundi ehitusõigus

Krundi pindala:	8916 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Majutushoone maa, Metsamaa (katastri sihtotstarve ärimaa)
Lubatud hoonete maks arv krundil:	5
Lubatud hoone maks kõrgus:	8 m
Katusekalle:	sama, mis olemasoleval hoonel, abihoonel võib ka 5-15°
Harjajoon:	vaba
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	400 m ²
Välisviimistlus materjalid:	kasutada traditsioonilisi naturaalseid materjale. Ei ole lubatud kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
Minimaalne tulepüsivusklass	TP3

2.2 Juurdepääsud

Juurdepääs olemasoleva juurdepääsutee kaudu Soodla teelt. Olemasolev tee rekonstrueerida, teekatte minimaalne laius 3,5 m.

2016 aasta liiklusloenduse järgi on liiklussagedus planeeritava alaga piirneval Soodla teel 129 sõidukit ööpäevas, millest sõidu- ja pakiautod on 92%, veoautod ja autobussi 2% ning autorongid 6%. Planeeringualale kavandatakse 2 majutushoonet. Liiklussageduse arvutamiseks on arvestatud, et mõlemas hoones on ca 9 majutuskoha. Vastavalt sellele on orienteeruv planeeritav keskmine liiklussagedus planeeringualal ca 10 sõiduautot ööpäevas. Planeeritav liiklussagedus ei tõsta oluliselt liiklussagedust Soodla teel. Planeeringualalt sisse- ja väljasõiduks kasutatakse olemasolevat mahasõitu Soodla teele.

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

Soodla teel on kiirus 90 km/h, täiendavaid kiiruspiiranguid seatud ei ole. Kuna tee on suhteliselt kitsas ja lühike, siis reaalne kiirus nimetatud teel ei ületa 70 km/h. Lähtuvalt reaalsest kiirusest on joonisele markeeritud nähtavuskolmnurgad.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt vastavalt vajadusele. Parklaala katendina kasutada tugevdatud murupinnast või murukivi. Juurdepääsutee minimaalne laius 3,5 m.

2.3 Piirded

Piirdeid on lubatud rajada ainult hoonestatava ala ümber.

Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on maksimaalselt 1,5 m arvestatuna olemasolevast maapinnast.

Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse nt puidust välisviimistlusega hoonetele traditsioonilised kiviaiad või puidust piirdeaiad.

2.4 Haljastus ja korrashoid

Uue hoonestuse alla jäävad puud likvideeritakse.

Uue haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike.

3. SOODLA JÕE EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK.

Planeeringualal asub olemasolev elamu, kuur ja käimla ning maaüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Olemasolev elamu soovitakse rekonstrueerida puhke- ja majutushooneks. Lisaks on krundile kavandatud teine puhke- ja majutushoone ning saun. Olemasoleva kuuri asemel rajatakse uus.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 järgi ehituskeeld ei laiene: hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Keskkonnaameti 30.03.2017 seisukoht Soodla küla Päikese maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta nr 6-5/17/4072-2 on öeldud, et Keskkonnaametil ei ole detailplaneeringu lahendusele vastuväiteid, kui Päikese maaüksusele kavandatavad hooned ja rajatised paigutatakse kinnistu õuemaale, väljapoole veekaitsevööndit. Planeeringuga on määratud olemasoleva õuema piir ja hoonestatav ala. Suurem osa hoonetest on kavandatud õuema piiridesse välja arvatud osa uuest hoonest, mis jääb osaliselt metsamaa kõlvikule. Tegemist on ca 120 m² metsaalaga, kus raadatavate puude arv on suhteliselt väike. Sellise hoonete asetusega on võimalik tagada hoonetevahelised 8 m tuleohutuskujud. Samuti tagab hoonetevaheline suurem vahemaa majutushoonete privaatsuse.

Planeeringualale on kavandatud puurkaev, reovee rajatised ja elektrirajatised ning tuletõrje veevõtukaev ja veemahutid. Mahutid on kavandatud lagedale alale maantee lähedusse, et ei oleks vaja likvideerida olemasolevat kõrghaljastust. Eelpool nimetatud rajatised on tehnorajatised ja vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja – rajatisele.

Planeeringuga on kavandatud päästeauto manööverdamise ala. Tegemist on avalikult kasutatava teealaga ning lähtudes Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Lähtuvalt sellest tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Soodla jõe ehituskeeluvööndit joonisel näidatud ulatuses uue hoone rajamiseks.

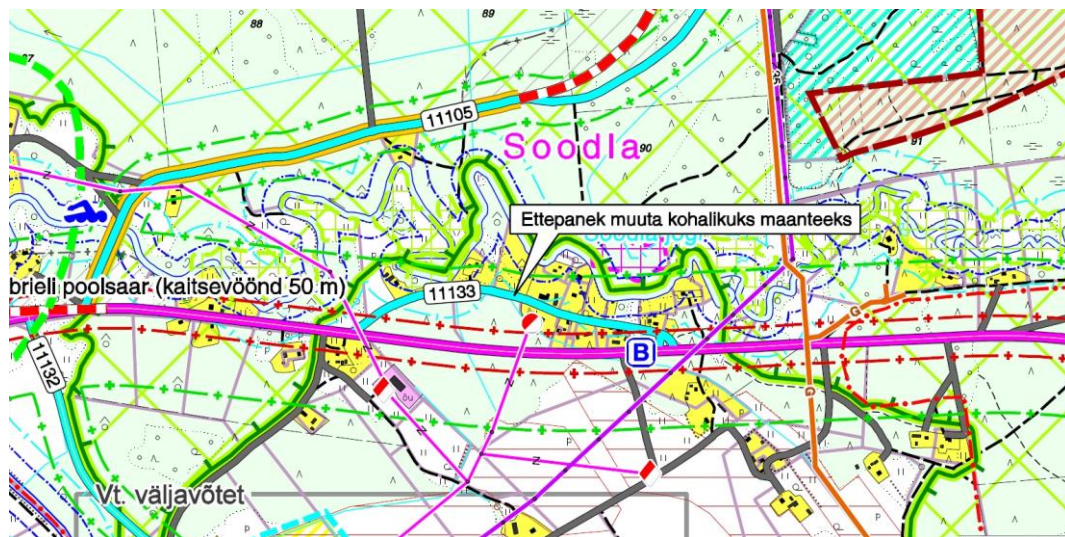
Detailplaneeringulahendust ehituskeeluvöödi vähendamise osas on muudetud 05.11.2018 vastavalt Keskkonnaameti 24.09.2018 kirjale nr 7-13/18/4815-7. Nimetatud kirjas on Keskkonnaamet seisukohal, et kuna pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muudetakse katastriüksuse sihtotstarve elamumaast 100% ärimaaks ning detailplaneeringu ellurakendamisel rekonstrueeritakse esmalt olemasolev elamu majutusteenust pakkuvaks hooneks (ehk mitte elamuks), ei saa planeeringus kavandatud ehitiste püstitamiseks rakendada LKS § 38 lg 4 p 1 tulenevat erisust. Sellest lähtuvalt on Keskkonnaameti kaalutus lähtunud kogu detailplaneeringus kajastatud hoonestusalast.

Keskkonnaamet annab nõusoleku ehituskeeluvöödi vähendamiseks Harju maakonnas Anija vallas Soodla külas Päikese kinnistul (kinnistusraamatu registriosa 2530202, katastritunnus 14001:002:2680) „Anija vald Soodla küla Päikese maaüksuse detailplaneering“ (koostaja Klotoid OÜ projektbüroo, töö nr 421116) alusel, tingimusel, et otse kaldanõlvale hooneid ei rajata ning otse kaldanõlvale planeeritud ehitise asukoht kavandatakse kaldanõlva ülapiirist maismaa poole ja detailplaneeringu lehel 3 „Planeeringu põhijoonis“ märgitud hoonestusalapiir nihutatakse jõe kaldanõlva ülapiirile.

4. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Üldplaneeringu alusel asub Päikese kinnistu Soodla jõe ehituskeeluvööndis ja alale on määratud elamumaa juhtotstarve.

Väljavõte Anija valla üldplaneeringu kaardist.



4.1 Muudatused ehituskeeluvöödi vähendamise osas.

Looduskaitseaduse § 38 lg 1 p 4 ja lg 2 järgne ehituskeeluvöönd planeeringualal on 100 m tavalisest veepiirist (vt joonist).

Planeeringualal on kavandatud majutushoonete ja kõrvalhoonete rajamine.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 järgi ehituskeeld ei laiene: hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Planeeringuga on määratud olemasoleva õuema piir ja hoonestatav ala. Suurem osa hoonetest on kavandatud õuema piiridesse välja arvatud osa uuest hoonest, mis jääb osaliselt metsamaa kõlvikule. Samuti on ehituskeeluvööndisse kavandatud tuletõrje veevõtumahutid. Lähtuvalt sellest tehakse

käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Soodla jõe ehituskeeluvööndit joonisel näidatud ulatuses.

Lähtuvalt ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust (p. 3) muudab käesolev detailplaneering Anija valla üldplaneeringut.

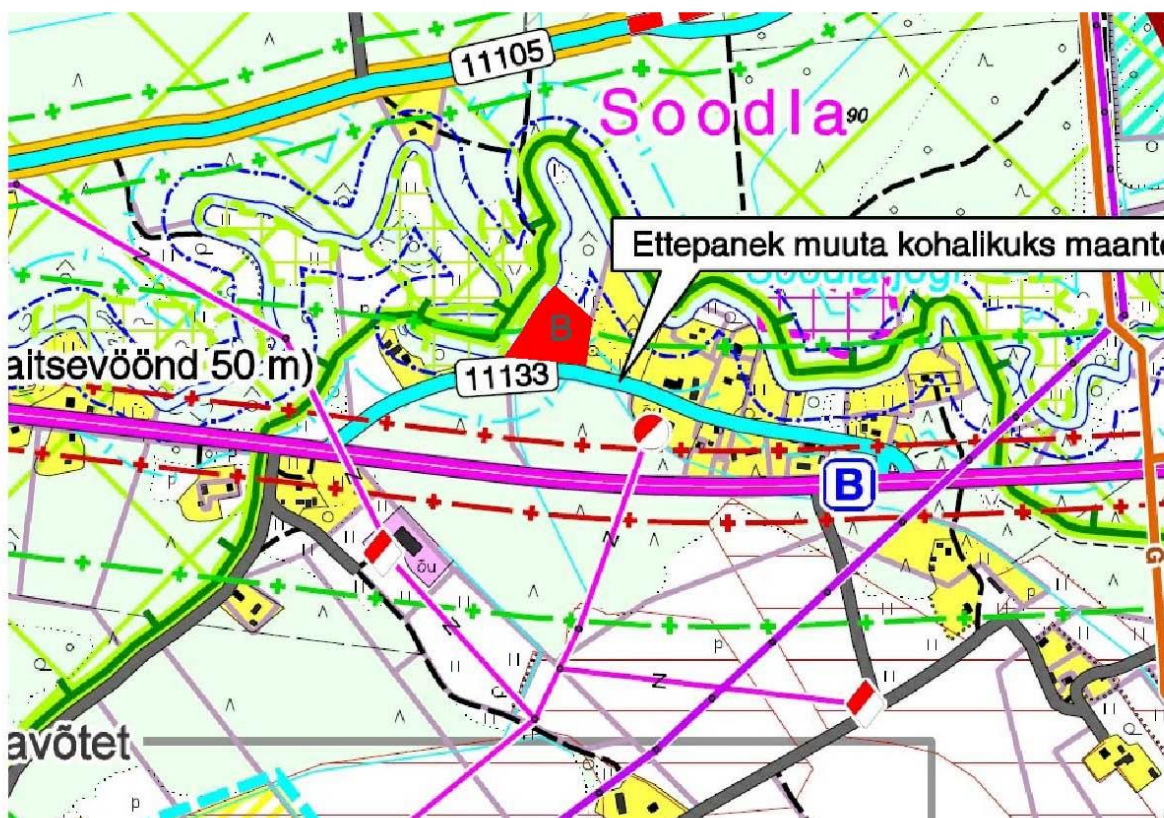
Muudatused kantakse Anija valla üldplaneeringu joonisele ning seletuskirja. Aluseks on käesolev detailplaneering.

4.2 Muudatused juhtotstarbe muutmise osas

Anija valla üldplaneeringu alusel asuvad planeeritavad maaüksused väikeelamu maa juhtotstarbega alal. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele võib vallavalitsuse kaalutusotsuse alusel lubada ärimaa kõrvalfunktsioon 25 % ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonna puhke- ja teenustesektori arengut eelkõige hajaasustuses. Käesolevaga kavandatakse maa-alale 100% ulatuses puhke- ja majutusteenust. Majutusteenus on väikese mahuline ja asub olemasolevatest elamutest piisavalt kaugel ning ei häiri seetõttu kohalike elanike igapäevaelu. Kohalik omavalitsus soosib ettevõtluse arendamist väikestes küldes. Puhke- ja majutusteenuse arendamine soodustab mõningal määral kohaliku kaubanduse käibe kasvu ja annab vähesel määral juurde töökohti (1-2 töötajat).

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku teha muudatus Anija valla üldplaneeringus Päikese maaüksuse osas ja määrata Päikese kinnistul juhtotstarbeks äri- ja büroohoone maa.

Anija valla üldplaneeringu muudatuse ettepanek



5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide seadmise vajaduse puudub.

6. PLANEERINGUJÄRGSED SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ¹	Avaliku kasutusega kallasrada 4 m kaldast	Anija vald	Planeeringuala piirneb Soodla jõega
Veeseadus	Veekaitsevöönd 10 m tavalisest veepiirist	Anija vald	Planeeringuala piirneb Soodla jõega
Looduskaitse seadus	Ehituskeeluvöönd vastavalt planeeringus määratule	Anija vald	Planeeringuala piirneb Soodla jõega
Looduskaitse seadus	100 m tavalisest veepiirist	Anija vald	Soodla jõe kalda piiranguvöönd
Ehitusseadustik	30 m äärmise sõiduraja servast	Maanteeamet	Krunt piirneb 11333 Soodla kõrvalmaanteega
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool õhuliini	Elektrilevi OÜ	Kinnistul paiknev madalpinge õhuliin
Veeseadus Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“	Salv- ja puurkaevu hooldusala 10 m	Anija vald	Olemasolev salvkaev ja planeeritud puurkaev
Vabariigi Valitsuse määrus nr 171 „Kanaliseerimisvõrgu veekaitse nõuded“	Omapuhasti sanitaarkaitseala 5 m imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus 30 m	Anija vald	Planeeritud omapuhasti

7. TEHNOVÕRGUD

7.1 Veevarustus

Päikese krundil on olemasolev salvkaev. Kaevu veekvaliteet on suhteliselt kehv ning krundile on planeeritud uus puurkaev.

Orienteeruv veetarbimine 1,6 m³/ööpäevas.

Vastavalt Veeseaduse § 28 lg 3 ei ole planeeritavale puurkaevule sanitaarkaitseala moodustatud. Lähtudes Keskkonnaministri 16.12.1996 määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ on moodustatud kavandatud puurkaevule hooldusala, mis tähendab, et ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Täpne puurkaevu ja torustike asukohad määratakse ehitusprojektiga

7.2 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.

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 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 1,5 m³/ööpäevas.

Olmereovesi jaotatakse tinglikult majapidamisreoveeks (so pesu-, kümbelus- 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 immutada läbi omapuhasti pinnasesse. Reovee immutamisel pinnasesse 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. Immutada reovesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist. Reovee immutamisel pinnasesse 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. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

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

Täpne lahendus ning kogumiskaevude ja omapuhasti asukohad määratakse ehitusprojektiga.

7.3 Sademeveekanaliseerimine:

Katuse ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse.

7.4 Elekter:

Krundil on olemasolev elektriliitumine, peakaitsme suurus 3x20 A.

Uute hoonete elektrivajadus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil. Täpsed lahendused antakse ehitusprojektiga.

7.5 Soojavarustus

Hoonete kütmiseks võib kasutada õhksoojuspumpasid ning puukütteil ahjusid ja kaminaid.

7.6 Side

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

8. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

8.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Anija Vallavolikogu on 18.05.2017 otsusega nr 311 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 muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele. Loodusressurssidest on planeeritud ehituseks kasutada looduslikke ehitus- ja puistematerjale (liiva, kruusa, puitu jms). Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Küte lahendatakse puukütteil olevate ahjude või kaminatega või elektriga (näiteks õhksoojuspumbad).
- Krundile on kavandatud puurkaev.
- Krundile on planeeritud kuivkäimla, WC vee jaoks kogumismahuti ja hallvee tarbeks omapuhasti koos imbsüsteemiga. Lubatud on kogumismahuti ja omapuhasti (septik) asemel kasutada biopuhastit.
- Katuse, parklate ja teede sademeveed suunatakse maapinna kalletega pinnasesse. Sademevee 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“.

- Liiklussagedus planeeritava alaga piirneval Soodla tee teelõigul on 2016 aasta loenduse tulemuste järgi 129 sõidukit ööpäevas, millest sõidu- ja pakiautod on 92%, veoautod ja autobussi 2% ning autorongid 6%. Planeeritav hoonestus jääb riigimaanteest ca 45 m kaugusele.

Tolm tekib põhiliselt kruuskattega teedel ja kuival ajal. Planeeringuala piirnev riigitee on tolmuva kattega. Maantee ja hoonestuse vahele jääb metsaala, mis piirab tolmu ja saaste levikut ning osaliselt summutab müra. Lähtuvalt sellest ei ole vajadust planeerida leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks.

- Kui Soodla jõe ja tuletõrje veevõtu koha vahelise toruehitamise korral uputatakse tahkeid aineid vette, siis tulenevalt Veeseaduse § 8 lg 2 p 7 kohaselt peab selleks taotlema vee erikasutusluba.
- Planeeringualale paigaldada prügikonteinerid. Konteinerite tühendamiseks sõlmida leping jäätmeluba omava ettevõttega.
- Piirded on kavandatud ainult ümber õueala ja ülejäänud osas on läbi selle tagatud seadusjärgne juurdepääs avalikult kasutatavale kallasrajale.

8.2 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad II kasutusviisiga hoonete klassi.

Ühe hoone kasutajate arv jääb alla 10 inimese. Hoonete vahel on tagatud 8 m tuleohutuskujad.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Välise kustutusvesi on võimalik saada Soodla jõest. Selleks tuleb veevõtukaev ühendada torustiku kaudu jõega. Veevõtukohta projekteerimisel lähtuda EVS 812-6:2012. Kui kirjeldatud veevõtukohta rajamine osutub tehniliselt liiga keeruliseks ja kalliks, on alternatiivina planeeritud veevõtumahutid. Mahutid peavad tagama normvooluhulga 10 l/s 3 tunni jooksul. Teised lahendused leppida kokku Päästeametiga.

Päästeautode ümberpööramise ala lahendada õuealal.

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 aastaringelt läbipääsu.

9. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE PÕHIMÕTTED

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehno rajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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.