SELETUSKIRI
Soesauna maaüksuse detailplaneering

SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu eesmärgiks algatamisel on Söesauna maaüksuse kruntideks jaotamine, sihtotstarbe muutmine elamumaast valdavalt ärimaaks ja ehitusõiguse määramine turismitalu hoonestuse laiendamiseks. Planeeringu koostamise käigus selgitati, et puudub vajadus kruntideks jaotamiseks. Planeeringuga on ette nähtud maa sihtotstarbe osakaalu muumist

Vajadus: Olemasoleva turismitalu arendamiseks on vaja muuta maa sihtotstarvet ja samuti suurendada lubatud hoonete arvu krundil. Detailplaneering oli algatamisel (26.02.2018) üldplaneeringut muutev. Anija valla uus üldplaneering kehtestati 13.08.2020, mille kohaselt Soesauna maaüksus järgib üldplaneeringut.

Planeeritav ala asub Anija vallas Vetla külas Perila-Jäneda maantee ääres Söesauna turismitalu maadel. Planeeringuala suurus ca 2,5 ha.

Planeeringu lähtedokumendiks on Anija Vallavolikogu 20.02.2018 otsus nr 11. Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ja vallavalitsuse poolt antud lähteseisukohad.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Osaühing A-PROJEKT (10099560) poolt mais 2017 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani M 1:500. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused 1977.a Balti süsteemis.

Lahenduse koostamisel on arvestatud Anija Vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti Astrid Prometi poolt koostatud eelhinnanguga Anija valla Vetla küla Söesauna maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

1 OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

1.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS JA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED SEOSED

Maa-ala üldiseloomustus: Planeeringuala on iseloomulik taluturismi kompleksile. Ehitamisel on puhkeotstarbelised hooned. Alal on väiksemaid puhkemaju, elumaju ja ehitatavad ehitusloakohustuslikud hooned. Alal asub tiik. Kasvatatakse koduloomi. Maaüksus asub looduskaunil Kõrvemaa maastikukaitsealal.

Planeeritav ala asub Anija vallas Vetla külas Söesauna maaüksusel (14002:003:0310). Maaüksuse suurus on 19946 m2, millest 6419 m2 on metsamaa ning sihtotstarve on elamumaa 75% ja ärimaa 25%.
Kinnistul asub 2 elumaja, väliköök, 2 abihoonet ja puurkaev.
Ümbruskonnas on peamiselt okaspuumetsad. Lähim elamu asub asub maaüksusest ca 700 m kaugusel, järgmine ca 1,5 km kaugusel. Juurdepääs planeeringualale on riigimaanteelt Perila-Jäneda teelt.
Maaüksusest läänes ja idas asuvate maaüksuste puhul (Paunküla metsakond 100, 14002:003:0172 ja Paunküla metskond 91, 14002:003:0164) on tegemist 100% maatulundusmaadega, põhjas paikneb 100% maatulundusmaa (Järveotsa 14002:003:0371), lõunas ehk teiselpool 11125 Perila-Jäneda teed paikneb 100% maatulundusmaa (Järveotsa 14002:003:0371).

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- Kõrvemaa maastikukaitseala,
- Natura 2000 (0,2 ha suurusel metsaalal)
- Maantee kaitsevöönd (30m),

Anija valla tugevaks küljeks võib lugeda looduslikku keskkonda ning häid eeldusi maamajanduslike ja turismi ettevõtete arenguks. Anija valla arengukava (Anija Vallavolikogu 20.11.2016 määrus nr 95) kohaselt on Anija valla üheks tegevuseks tingimuste loomine turismialase ettevõtluse tekkimiseks ja arendamiseks.
Tegemist on Kõrvemaa turismipiirkonnaga, kus võimalikust ettevõtlusest on soositud loodusturismi arendamine. Läheduses asuvad Kakerdaja raba matkarajad ning puhkekohad, mis on RMK poolt korraldatud ja hästi hooldatud.
Lähimate hoonestatud maaüksuste sihtotstarveteks on nii elamu- kui maatulundusmaa. Iseloomulik on elamut teenindavad rohked abihooned-rajatised, hoonestusviis on vaba. Piirkonna elamud on kahekorruselised ja viilkatusega, ka abihoonetel on valdavalt viilkatused.

1.2 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohased strateegilised planeerimisdokumendid on Harju maakonnaplaneering 2030+ (2018) ja Anija valla üldplaneering (2020).
Maakonnaplaneeringuga on sätestatud Harjumaa ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused (asustusstruktuur ja asustuse suunamine, ruumiliste väärtuste võrgustikud ja arengut suunavad keskkonnatingimused, tehnilised võrgustikud). Maakonnaplaneeringus tuleb esile põhimõte, et ruumilise arengu suunamisel tuleb säilitada erinevad ruumiväärtused (nii linnalises kui maapiirkonnas); asustuse arengu kavandamisel ning keskuste määratlemisel lähtutakse eeskätt olemasolevatest ruumistruktuuridest ning liikumisvõimalustest (nt teedevõrk); elukeskkonna kvaliteedi tagamisel on oluline roll muuhulgas esteetilistel väärtustel, lisaks looduslikule esteetikale ka inimtekkelise pärandi väärtustamisel (nt hajaasustuses kujunenud (küla)maastikulised tervikud).

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on eelnimetatud põhimõtteid silmas peetud, st hoonestuskompleks rajatakse juba välja kujunenud tee äärde piirkonnale iseloomuliku (küla)maastiku rütmi järgides. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud, et rohevõrgustik jääks toimima.

2008. aastal kehtinud Anija valla üldplaneeringu kohaselt, oli planeeritava maaüksuse juhtotstarbeks elamumaa. Üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt oli elamumaal lubatud ärimaa osakaal 25%, et soodustada taluturismi arendamist. Suurema osakaaluga äritegevuseks tuli koostada detailplaneering, et selgitada välja võimalikud kaasnevad mõjud. Hoonestuse ehitamisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale;
2020. aastal kehtestatud Anija valla üldplaneeringus jääb planeeringuala maalisse piirkonda, kus tuleb järgida eelkõige piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.2. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneering hõlmab ühte maaüksust ja planeeringu koostamise käigus selgitati, et puudub vajadus kruntideks jaotamiseks. Planeeringuga on ette nähtud maa sihtotstarbe osakaalu muumist 25% elamumaa ja 75% ärimaa. Söesauna maaüksuse (14002:003:0310) piire ja katastrisse kantud pindala 19946 m² ei muudeta.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada hooneid) on määratud võimalikult suures ulatuses, va 4 m krundi piiridest ja 30 m maantee servast. Hoonete ja rajatiste edasisel projekteerimisel tuleb arvestada elujõulisemate puude ja puistute säilitamisega. Kuna tegemist on turismiettevõtte jaoks vajaliku maaalaga on lähtutud, et hooneid ja rajatisi saaks püstitada kaasaegsetele nõuetele ja arengusuundadele vastavalt.

3.4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku ehitusteatise ja ehitusloa kohustuslike hoonete pindala. Lubatud on kolm põhihoonet (elamu, pansionaat, ärihoone) ja kuni 17 abihoonet (kauplus, kämpingud, laudad, saunad jm). Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Joonisel nr 3 on näidatud võimalikud illustratiivsed hoonete asukohad. Täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus.

3.5. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Detailplaneeringu alal on olemas kõik kasutusel olevad lokaalsed tehnovõrkude ühendused. Planeeringu elluviimisel ja maaala kasutuse suurenemisel vajavad tehnovõrgud võimsamaid seadmeid ja elektriühendusi.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel tehnovõrkudega. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt kaasaegsetele võimalustele.

3.5.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustus on tagatud puurkaevu baasil, mis on rajatud 2015.-l aastal. Sügavus 25 m. Krundil on olemas ka salvkaev. Ühendused hoonetesse tuleb lahendada ja näidata ehitusprojektides.
Transpordiamet ei vastuta riigiteeliiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest salvkaevu vee kvaliteedile.

Reoveekäitluse lahenduseks on olemas kaasaegne septikuga (3m3 kuni kuue-liikmelise perele) imbväljak maantee poolses servas. Koormuse suurenemisel on võimalik imbväljakut laiendada ning septiku ajutiselt kiirema täitumise korral tuleb seda tihedamini tühjendada. Kui koormus muutub alaliselt suuremaks kui 6 liiget tuleb rajada vastava mahutavusega biopuhasti. Biopuhasti imbväljakut nihutatakse (vt. Põhijoonis), et tagada vähemalt 10 meetrine kuja teemaa piirist. Biopuhasti peab vastama normidele.

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.

Uue biopuhasti projekteerimisel arvestada, et tagatud peab olema septiku mugav tühjendamine ja septiku kuja 5 m ning septik peab paiknema veekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Imbväljaku kaugus veevõtukohast peab olema vähemalt 60 m.
Kanalisatsiooni ehitise laiendamisel või uue rajamisel arvestada, et avalduvat mõju tuleb hinnata riigitee muldkeha püsivusele ja kavandada lahendus, mis ei ohusta riigitee püsivust.

Miniloomaaia (ligikaudu 10 kodulindu, kaks poni, jänesed, metssiga) rajamisel arvestada Veeseaduse § 26 2. „Sõnniku ja virtsa hoidmise nõuded“. Kõikidel loomapidamishoonetel, kus peetakse üle 10 (alates 01.01..2023 üle 5) loomühiku loomi, peab olema lähtuvalt sõnnikuliigist sõnnikuhoidla või sõnniku- ja virtsahoidla. (Veeseadus § 164. Sõnniku hoidmise nõuded).

Kuna suuri kõvakattega pindu alale ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada planeeritava maaüksuse piires. Sademevee juhtimine naaberkatastriüksustele on keelatud.

3.5.2. ELEKTRIVARUSTUS

Olemasolev elektivarustus 40A jääb liiga väheseks planeeringu elluviimiseks. Krundil on olemas Elektrilevi võrguleping nr 27011574.
Olemasolev liitumiskilp on Söesauna maaüksusel. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Kaabel tee all tuleb paigaldada vähemalt 1 m sügavusele ja maaüksusel vähemalt 0,7 m sügavusele pinnasesse. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga.

3.5.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala on olemas maaküttekontuur, millega kõetakse peahoonet (seminarihoone) Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.
Võimalikud küttelahendused on soojuspumbad ja elektri- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

3.5.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sideühendus on kavandatud mobiilside näol. Võimalikud on ka teised variandid vastavalt operaatorite pakkumistele.

3.5.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeringuala hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt erinevate kasutusviiside alla (üksikelamu -I, majutushoone -II, pansionaat -III, toitlustushoone -IV). Planeeringuala paikneb hajaasustusega alal, kus puudub tsentraalne veeühendus.
Veevõtukoht kustutusveele on planeeritud olemasoleva tiigi juurde. Selleks on ettenähud juurdepääs, ümberpööramisvõimalus tuletõrjeautodele ja kuivhüdrant vee kätte saamiseks igal aastaajal. Kinnistute omanikud peavad krundisisese juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringselt läbipääsu. EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.
Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, tuleohutuse standardid „Ehitiste tuleohutus“ EVS 812-3; 812-7.

3.6. JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringuala jääb riigitee kõrvalmaantee Perila-Jäneda nr 11125 äärde. Olemasolev mahasõit riigimaanteelt Soesauna maaüksuse läheduses on diagonaalne ja veoautodel on ebamugav pöörderaadius. On märgata, et tekkinud on lisa mahasõit . Käesoleva planeeringuga on näidatud perspektiivne mahasõit, millega on võimalik tagada nõuetekohane pöörderaadius ja nähtavus ristumisel riigimaanteega. Uue mahasõidu väljaehitamisel on võimalik lahendada veel üks uus mahasõit, mis teenindaks Soesauna maaüksusele kavandatavaid puhkemajandusega seotud hooneid.
Olemasolev mahasõit planeeringualale on tagatud üle Järveotsa kinnistu ja RMK-le kuuluva kruusakattega tee. Juurdepääsutee minimaalseks laiuseks peab olema 4m.

Planeeringu elluviimise käigus tuleb tagada Soesauna maaüksusel külaliste sõidukitele selleks ette nähtud normidekohane parkimisala vähemalt kümnele sõiduautole ja ühele bussile.
Põhijoonisel on näidatud võimalik juurdepääsu asukoht ja parkimise lahendus omal krundil.

Perila-Jäneda maantee tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostamise käigus teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
Perila-Jäneda 11125 liiklussagedus 19-24 km on teeregistri andmetel (loendamine 2019.a) 1038 autot ööpäevas. Tegemist on väikese liikluskoormusega kõrvalmaanteega, kus märkimisväärseid maanteeliiklusest tulenevaid liiklusmüra probleeme ei esine (alus: Anija valla koostatava üldplaneeringu keskkonnamõju hindamine). Planeeritav tegevus ei mõjuta oluliselt liikluskoormuse kasvu ja võimalik liikluskoormuse kasv ei mõjuta planeeringu lahendust. Hoonete projekteerimisel on soovitatav paigutada hoones magamisruumid kaugemale küljele teepoolt või kasutada helipidavaid välispiirete materjale.

Enne turismitalu hoonetele ehitusõiguse andmist (kas ehitusteatise või ehitusloa läbi), tuleb kinnistule rajada ohutu juurdepääs so likvideerida olemasolev teravnurga all olev riigitee ristumiskoht ja rajada uus nõuetele vastav ristumiskoht (kas perspektiivse asukohas või asukohas, mis põhijoonisel on tähistatud „ümberehitatav ristmik“).

3.7. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Olulisemad hoonete arhitektuurinõuded:

- Hoonete arv ja lubatud kasutamise otstarve: kuni 3 põhihoonet ja kuni 17 abihoonet. Lisaks on lubatud elamu ja taluturismi funktsiooni toetavad rajatised (nt grillnurk, esinemise lava);
- Korruselisus: kuni kaks korrust;
- Kõrgus: põhihoonetel kuni 10,0 m maapinnast. Maapinna kõrguse muutmine ei ole lubatud, hoonestus rajada arvestades olemasolevat maapinda/reljeefi;
- Katusetüüp: viilkatus 20-45 kraadi;
- Katusekattematerjalid: kivi, plekk, asbestivaba eterniit; abihoonetel täiendavalt ka puit;
- Välisviimistlusmaterjalid: arvestada kokkusobivust omavahel ühtse kompleksina;
- Hoonestusviis on vaba. Hoonete arhitektuur peab tagama, et säiliks ala omapära, väljakujunenud ehitusmahud ja –struktuur. Kompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse keskkonda. Tuleb vältida piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente.
- Arvestades ptk-s 3.11 tooduga, on projekteerimisel lubatud ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi sulandades päikesepaneelid arhitektuursesse terviklahendusse (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist või paigutada paneelid hoone külge nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrelementidena).

3.8. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualale jääva maaüksuse põhjapoolses osas kasvab okaspuu puistu. Hoonestusala valikul on arvestatud, et hoonete asukohti saaks paigutada nii et säiliks maksimaalselt kõrghaljastust.
Täiendava haljastuse rajamise soovil Söesauna maaüksusel kasutada kodumaiseid piirkonnale iseloomulikke liike. Soovitav on säilitada alale iseloomuliku looduskeskkonna ilme.
Kuna tegemist on juba varem väljakujunenud õuealaga, ei seata piiranguid krundi piiramiseks. Maanteepoolse ja juurdepääsutee poolse ala ulatuses kasutada piiret, mis sobib kokku loodusliku piirkonnaga, nt puit või hekk.
Olemasolev maanteeäärne hekk vajab piiramist, et tagada nähtavuskolmnurk uue mahasõidu rajamisel. Heki säilitamine on vajalik seoses spordiväljakutega, et vältida võimalike pallide veeremist maanteele.

3.9. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.
Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb planeeritud hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I-IV kasutusviisi alla. Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks on TP3.
Vastavalt määruse nr 17 §-le 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Eelnimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist.
TP3-klassi hoonete puhul on hoonete kogupindala lubatud kuni 400 ruutmeetrit, mil ei pea tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Planeeritud hoonete kogupindala on kuni 2000 m².
Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkesektsioonide ja põlemiskoormustega ning tuleohuklassiga, sh arvestada nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonetesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust). Eristada selgelt privaatsed alad, et vältida kõrvaliste isikute sattumise eraterritooriumile (nt piirdaed vm tähis). Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

3.11. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeritud on ehitada majutusteenuse pakkumiseks kämpingud ja puhkemajad ning mini-loomaaed. Planeeringualale ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi, seega ei kaasne planeeringu elluviimisel olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis ning müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja katastriüksuse omanik peab rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Kõrvemaa maastikukaitsealale. Ala on kasutusel olnud aastast 1930.

Detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud Harju maakonnaplaneeringus sätestatud põhimõtteid, millistest olulisematena saab välja tuua, et elamukompleks on kavandatud rajada juba välja kujunenud tee äärde piirkonnale iseloomuliku (küla)maastiku rütmi järgides ning rohelise võrgustiku terviklikkust ja toimimist tagavalt,

Osaliselt metsa alale jääva hoonestusala puhul tuleb hooned ja rajatised paigutada selliselt, et oleks tagatud maksimaalselt kõrghaljastuse säilimine. Maaüksuse hoonestus on planeeritud piirkonnale iseloomulikult vabakujuliselt. Hoonestusala ulatuse määramisel on lähtutud ka maksimaalsest hoonete arvust ja vajadusest tagada hoonete paigutus olemasolevat reljeefi arvestavalt. Autoga tohib sõita ja parkida ainult selleks ette nähtud piirkonnas.

Arhitektuurse miljöö säilimiseks peab tagama, et säiliks ala omapära.. Hoonestuse kompleksi kuuluvad hooned peavad omavahel stiililt sobima (moodustama arhitektuurse terviku) ja sobima ümbritsevasse looduslähedasse keskkonda. Tuleb vältida piirkonnale arhitektuurselt võõraid elemente.

Olmejäätmete kogumine alal tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid. Prügikonteiner tuleb ette näha asukohas, millele on prügiautol/töötajal hea juurdepääs. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ja vastupidaval alusel ning vähemalt 2 m kaugusel hoonestusest.

Maantee liikluskoormus on suhteliselt madal ja teelt lähtuv müra ei ole elamule ja ärihoonetele probleemiks. Õhusaaste ei ole piirkonna liikluskoormuse juures probleemiks ka vahetult tee ääres, sama on võimaliku vibratsiooniga, mis ei ulatu hooneteni.

Planeeritud hoonestusala ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus.

Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardi (1:200 000) kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi vahendatud info alusel peab energiatõhususe miinimumnõudeid mh järgima väikeelamute rajamise korral. Sama info kohaselt ei pea aga energiatõhususe miinimumnõudeid järgima mh ajutiste, kuni 20 https://www.mkm.ee/et/eesmargid-tegevused/ehitus-ja-elamumajandus/hoonete-energiatohusus kaheaastase kasutuseaga hoonete puhul; elamute, mida kasutatakse elamiseks vähem kui neli kuud aastas ja hoonete, mille suletud netopind on kuni 50 m² korral. Uute hoonete projekteerimisel on siiski soovitav energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele tähelepanu pöörata. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist. Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine. Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale.

Miniloomaaia (ligikaudu kanad 10tk, jänesed, metssiga, ponid 2tk) rajamisel arvestada Põllumajandusministri määrusest nr 76 „Lemmikloomade pidamise nõuded“ (Vastu võetud 24.07.2008) ja Veeseaduse „Sõnniku hoidmise nõuded“. Kõikidel loomapidamishoonetel, kus peetakse üle 10 (alate 01.01.2023 üle 5) loomühiku loomi, peab olema lähtuvalt sõnnikuliigist sõnnikuhoidla või sõnniku- ja virtsahoidla.

3.12. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeritud elektrimaakaablile kehtib isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses.
Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.
Juurdepääsutee ehitamiseks ja kasutamiseks tuleb sõlmida maa kasutamise leping Riigimetsa Majandamise Keskusega.

3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ja ümberehitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse Soesauna maaüksuse omaniku/omanike poolt tema/nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.
Enne turismitalu hoonetele ehitusõiguse andmist (kas ehitusteatise või ehitusloa läbi), tuleb kinnistule rajada ohutu juurdepääs so likvideerida olemasolev teravnurga all olev riigitee ristumiskoht ja rajada uus nõuetele vastav ristumiskoht (kas perspektiivse asukohas või asukohas, mis põhijoonisel on tähistatud „ümberehitatav ristmik“).
Olemasoleva ristmiku ümberehitamiseks ja edelapoolse uue mahasõidu rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt vastavalt maanteede projekteerimisnormidele. Väljaehitamise kulud kannab teest huvitatud isik vastavalt kehtivatele seadustele. Edelapoolset uut mahasõitu ei saa rajada enne kui on täpsustatud olemasoleva ristmiku ümberehitamine.