

**Läänemaa, Haapsalu linn, Mäeküla
KINNISTU nr 1886 (I)
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Haapsalu Linnavalitsus
Posti 34
90504 Haapsalu
tel: 472 5300; hlv@haapsalulv.ee

HUVITATUD ISIKUD: Raimo Kaarlaid
Pähklimäni tee 23, Laiaküla
Viimsi vald, 74008 Harjumaa
tel: 509 7636
raimo@e-print.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik
tel. 5664 2622
kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
tel: 56 983 389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:**I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
2. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
2.1. Krundijaotus.....	3
2.2. Olemasolevad hooned.....	3
2.3. Kasutusotstarbed.....	3
2.4. Vertikaalplaneerimine.....	3
2.5. Haljastus ja keskkond.....	3
2.6. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	3
2.7. Tehnovõrkudega varustatust.....	3
2.8. Kehtivad piirangud.....	4
2.9. Ruumilise keskkonna analüüs.....	4
3. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	4
3.1. Krundijaotus.....	4
3.2. Krundi ehitusõigus.....	5
3.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	5
3.4. Piirded.....	5
3.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	5
3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
3.7. Vertikaalplaneerimine.....	6
3.8. Tuleohutusnõuded.....	6
3.9. Servituutide vajaduse määramine.....	7
3.10. Tehnovõrkude lahendus.....	8
3.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	8
3.10.2. Elektrivarustus.....	8
3.10.3. Sidevarustus.....	8
3.10.4. Soojavarustus.....	8
4. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	9
5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	9
6. VASTAVUS RIDALA VALLA ÜLDPLANEERINGULE.....	9
6.1. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine.....	10
7. PLANEERINGU ALA NÄITAJAD.....	10

III JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovarustuse koondplaan	M 1:1000

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 15.10.2018. a.

Koostamise lähtedokumendid

- Ridala valla üldplaneering, kehtestatud [Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 38](#);
- Ridala valla ehitismäärus, Ridala Vallavolikogu määrus 01.05.2008 nr 79;
- valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017–2028;
- Ridala valla heakorra eeskiri Ridala Vallavolikogu poolt vastu võetud 27.05.2014 määrus nr 17;
- Ridala valla jäätmehoolduseeskiri, Ridala Vallavolikogu määrus 01.07.2016 nr 59;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- Ridala vallas Mäeküla külas kinnistu nr 1886 detailplaneering, kehtestatud 13.12.2007 a;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

2. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Krundijaotus

Planeeritav ala koosneb kinnistust nr 1886 (I) katastritunnusega 67401:002:0862, suurusega 27000 m². Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks (16118 Mäeküla tee).

2.2. Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

2.3. Kasutusotstarbed

Kinnistu nr 1886 (I) sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.
Kinnistu 16118 Mäeküla tee sihtotstarve on transpordimaa 100%.

2.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, langusega kirdest edelasse. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0,45 – 5,60.

2.5. Haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on kõrghaljastusega. Ala on kaetud tiheda puuderägastikuga. Väärtuslikuks kõrghaljastuseks on lõunaosas suuremad kased ja põhjaosas männid. Olemasolev puistu koosneb suures osas lehtpuudest: kased, lepad, saared jne.

2.6. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringu alale jäävale kinnistule on juurdepääs 16118 Mäeküla teelt, mis saab alguse 16113 Rohuküla Ahli- Ridala teelt ja mis ühendab piirkonda Haapsalu linnaga.

2.7. Tehnovõrkudega varustatus

Planeeringu alalt idas kulgeb Mäeküla tee, mille ääres paikneb kesk- ja madalpinge õhuliin. Planeeritava ala lõuna poolset osa läbib madalpinge õhuliin. Puurkaev (PRK0014595) paikneb planeeringu ala lõunaosas, merest u 70 m kaugusel.

Maaüksusest kirdes u 500 m kaugusel paikneb alajaam ja jaotusseade Kiviküla ja planeeringu alast idas paikneb u 200 m kaugusel alajaam ja jaotusseade Mäeküla.

2.8. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad piirangud:

tehnorajatiste kaitsevööndid:

- elektriõhuliin alla 1 kV,
- elektriõhuliin 1 – 20 kV,
- puurkaevu sanitaarkaitseala,
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;

veekaitselised piirangud:

- ranna või kalda piiranguvöönd 200 m,
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100 m,
- veekaitsvöönd 20 m,
- kallasrada 10 m.

2.9. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Haapsalu linnas (endina Ridala vald) Mäekülas, jäädes Topu lahe äärde ja Haapsalu linnastu 10 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb: läänes – maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud Mere ja Linda, suurusega 31200 m² ja 10336 m²; põhjas – maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud Tamme ja Pärnasalu, suurusega 12870 m² ja 10212 m²; lõunas – elamumaa sihtotstarbega kinnistu Topuranna, suurusega 7000 m² ja Topu laht; pikki kirre-edela suunalist planeeringuala piiri kulgeb 16118 Mäeküla tee.

Planeeringuala lähipiirkonnas on hoonestatud kinnistud Mere ja Topuranna, kus paiknevad ühepereelamud kõrvalhoonetega. Lähim tihedamalt hoonestatud ala jääb u 500 m kaugusele kagusse. Kinnistud on elamumaa sihtotstarbega ja suuruste vahemik 2000 – 8000 m².

Planeeritavale alale tagab juurde pääsu Mäeküla tee. Riigimaantee 16118 Mäeküla tee saab alguse planeeringuala lõunapiiril ja lõppeb mahasõiduga 16113 Rohuküla-Ahli-Ridala teele, mis annab ühenduse põhimaanteega 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla.

Planeeringu ala läbib pinnaskattega juurdepääsutee ja planeeringu ala lõunapiirilt saab alguse Veepiiri tee, mis kulgeb pikki Topu lahte.

Seega käsitletaval alal on ühendus lähipiirkondadega ja ka Haapsalu linnaga.

Lähim bussipeatus asub Mäeküla tee ja Rohuküla-Ahli-Ridala tee ristumisel u 800 m kaugusel.

Peamised äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Haapsalu linnas. Samuti lähimad koolid ja lasteaiad asuvad Haapsalu linnas.

Piirkonda iseloomustab metsaga kaetud rannikuala. Leidub omapärased kadastike, puis- ja rannaniite. Rannikule jäävad laiud, kus pesitseb palju merelinde. Mäeküla rannikuala jääb Väinamere hoiuala piiridesse.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas infrastruktuur, hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega ja mitmekesine puhkamisvõimaluste olemasolu.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust, mis planeeringu lahenduses on ette nähtud jagada 10 krundiks:

- pos. 1 krunt suurusega 7355 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 2 krunt suurusega 3580 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 3 krunt suurusega 3090 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 4 krunt suurusega 2500 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 5 krunt suurusega 3328 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 6 krunt suurusega 3730 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 7 krunt suurusega 2935 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;
- pos. 8 – 9 krundid suurusega 665 m² ja 805 m², sihtotstarve transpordimaa;
- pos. 10 krunt suurusega 812 m², sihtotstarve tootmismaa.

3.2. Krundi ehitusõigus

POS. 1 – 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (elamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisalune pind	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8,5 m elamu; 5 m abihoone

POS. 7 – 10 kruntidele ei määrata ehitusõigust.

Abihooneid ja teisi kergehitisi ehitusalusepinnaga kuni 20 m² võib ehitada ka hoonestusalast välja poole, ehitusõiguses lubatud ehitusalusepinna ja brutopinna ulatuses ning lubatud arhitektuuritingimustel. Kui abihoone või muu kergehitis ehitatakse krundi piirile lähemale kui 4 m, tuleb projekt naabriga kooskõlastada ning kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0 – 45°
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 8,5 m
Maksimaalne korruselisus	2
Välisviimistlus:	puit, klaas, tellis, krohv
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk, kivikatus, rookatus, laastkatus

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Haapsalu linna ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

3.4. Piirded

Kompaktse asustusega territooriumi osadel ei tohi võrkaiad või osaliselt läbipaistvad kivi- või puitaiad olla kõrgemad kui 1,5 m. Õuealadele rajada piirdeaiad looduslikust materjalist, soovitatav taastada vanad kiviaiad.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

3.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale riigimaanteelt 16118 Mäeküla tee.

Planeeritud on juurdepääsuteed (pos. 8 ja 9) mahasõiduga Mäeküla teelt. Olemasoleva pinnase tee kohale on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos. 8. Planeeritud krundile pos. 8 ette nähtud tee läbib planeeringuala lõunaosa ja läbib veel mitmeid kinnistuid ning lõppeb u 1 km kaugusel Kopliotsa teega. Antud tee on planeeritud avalikuks kasutamiseks.

Tagamaks juurdepääsu planeeritud kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos. 9, mis on tupiktee ja lõppeb ümberkeeramise platsiga.

Parkimine on ette nähtud krundisiseseelt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid.

Parkimine:

Ehitise otstarve	Norm arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	Väikeelamute ala		
Planeeritud eramu	3	$6 \times 3 = 18$	18

Kuuele üksikelamule on planeeritud kokku 18 parkimiskohta. Igale üksikelamule on tagatud 3 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutada erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob atraktiivse elukeskkonna. Elamute rajamisel metsasele alale tuleb säilitada olemasolevast metsamaa pindalast vähemalt 60%.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik ja likvideerida võsa. Hoonestuse iseloomust lähtuvalt oleksid aiakujunduslahendused looduslähedased (maakivid, puidust aiainventar, pindakatvad igihaljad põõsad).

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kinnistu piirides.

3.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus 0.45 – 5.6 m, langusega kirdest edelasse.

Vertikaalplaneerimine lahendab sademevee äravoolu ning tagab sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

Elamute ehituse käigus vajadusel maapinda tõstetakse. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja korrastatakse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Vältimaks sademete- ja pinnasevee valgumist naaberkruntidele, vajadusel paigaldada kruntide piirile drenaažtorustik või rajada tugimüüritised.

Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

3.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Detailplaneerimisprojekti on kinnistule kantud võimalik hoonestusala, mis lubab hooned ehitada minimaalse tuleohuklassiga TP3. Kui on vajadus ehitada hooned piirile lähemale või ühele kinnistule ehitatakse mitu hoonet, tuleb lähtuda kehtivatest tuletõrje-eeskirjadest.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2008/AC:2016. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”.

Välis tulekustutuseks on krundile pos. 1 planeeritud tuletõrjevee mahuti 36 m³, mis kindlustab 200 m raadiuses tulekustutuse vooluhulgaga 10,0 l/s kolme tunni vältel.

3.9. Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seda järgmised servituudid:

Pos. 1

- Olemasolevale elektriõhuliini alla 1 kV liiniteljest 2 m võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud puurkaevule sanitaarkaitse ala ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud veetrassile 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos. 2

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos. 3

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud veetrassile 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri madalpinge kaablil liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Pos. 4

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri madalpinge kaablil liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Pos. 5

- Olemasolevale elektriõhuliini kuni 20 kV liiniteljest 10 m võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri madalpinge kaablil liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Pos. 6

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud veetrassile 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri madalpinge kaablil liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Pos. 7

- Planeeritud elektri madalpinge kaabli liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Pos. 8

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud veetrassile 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri madalpinge kaablil liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Pos. 9

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud veetrassile 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri madalpinge kaablil liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud juurdesõidu servituudi ala pos. 1, 2, 5 ja 6 omanike kasuks.

Pos. 10

- Planeeritud veetrassile 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud elektri madalpinge kaablil liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Kinnistu Topuranna

- Planeeritud madalpinge kaabli liinile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Kinnistu katastritunnusega 67401:002:0863

- Planeeritud madalpinge kaabli liinile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Kinnistu 16118 Mäeküla tee

- Planeeritud madalpinge kaabli liinile 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

3.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Vaadeldavas piirkonnas ei ole vee- ja kanalisatsiooni ühisorustikke, lähim olemasolev alajaam Kiviküla jääb planeeringu alast 250 m kaugusele kinnistule nr 1886 (II) (67401:002:0863).

Planeeringu alale jääv kinnistu nr 1886 (I) (67401:002:0862) ei ole liitunud elektrivõrguga.

Täiendavad tehnovõrgud planeeritakse vastavalt normidele ja võrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus. Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

3.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritud on puurkaev krundile pos. 1. Planeeritud puurkaev varustab veega planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundid. Puurkaevu täpsed karakteristikud määratakse projekteerimistöde järgmistes etappides.

Planeeritud on tootmismaa sihtotstarbega krunt, kuhu on ette nähtud rajada perspektiivne puurkaev. Antud puurkaev tagab veevarustuse naaberkinnistu perspektiivsetele kruntidele, mis on ette nähtud Ridala vallas Mäeküla külas kinnistu nr 1886 detailplaneeringuga, kehtestatud 13.12.2007 a.

Veetrassid on suures osas planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele, piki Mäeküla teed (riigitee). Veetrassile on planeeritud servituudivajadusega ala 2 m laiuselt mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Liitumispunktid on planeeritud krundi piirist väljas poole v.a krundi pos. 1 liitumispunkt, mis asub planeeritud krundil. Mitte kaugemale kui 1 m planeeritud krundi piirist on ette nähtud liitumispunktid ühisveevärgiga, jäädes planeeritud kruntidele sihtotstarbega transpordimaa.

Lähipiirkonnas puudub kanalisatsiooni ühisorustik. Planeeritud on iga krundi eelvooluks heitvete mahuti koos imbväljakuga. Mahuti paigaldatakse krundile tänava äärde, et oleks tagatud juurdepääs tühjendustöödeks. Mahuti on planeeritud klaasplastist.

3.10.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Imatra Elekter AS poolt 07.01.2019.a väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 4-19.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nähakse planeeritava maa-ala perspektiivseks elektrienergiaga varustamiseks ette Mäeküla 0,4 kV õhuliini fiider mastist 2 haruliin piki Mäeküla teed. Planeeritud maakaabelliin on ette nähtud suures osas elamumaa sihtotstarbega kruntidele (Mäeküla tee on riigitee). Planeeritud maakaabelliinile on antud servituudivajaduse ala 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud krunt nr 1 varustamine elektrienergiaga on ette nähtud krundi läbivalt olemasolevalt 0,4 kV õhuliinilt. Olemasolevast õhuliinist kuni liitumiskilbini on ühendus antud maakaabelliinina, mille servituudivajadusega ala 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Mäeküla 0,4 kV õhuliinilt planeeritud haruliin on ette nähtud maakaabelliinina, mis on varustuskindluse tagamiseks Kiviküla alajaamaga kokku ühendatud.

Planeeringu elluviimisel vahetada suuremaks Mäeküla 10/0,4 kV alajaama trafo.

3.10.3. Sidevarustus

Lähipiirkonnas ja ka planeeringu alal puuduvad siderajatised.

3.10.4. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt maakütte baasil, lisaks võib hoone katusele paigaldada päikesepatareid.

Üksikelaamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada ka õhk-vesi tüüpi soojuspumpa, mida kombineerida ahjuküttega.

4. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksikelaamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

6. VASTAVUS RIDALA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette kinnistu jagamine kuueks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa krundiks ja tootmismaa sihtotstarbega krundiks, kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus ühepereelamute ehitamiseks.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



Väljavõte kehtivast Ridala valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

Reserveeritud elamumaa (E3) – Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala, kus krundi minimaalseks suuruseks on 2500 m².

6.1. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva „Ridala vallas Mäeküla külas kinnistu nr 1886 detailplaneeringu” osaliseks muutmiseks.

Ridala vallavolikogu otsus 13.12.2007 nr 299 kehtestab kinnistu nr 1886 detailplaneeringu, asukohaga Mäekülas Ridala vald, Noltonest Projekt OÜ töö nr DP 002/06, millega on kavandatud 11,9 ha maa-ala kinnistu nr 1886 jagamine, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine kinnistu jagamisel tekkinud 14 elamu krundi kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks.

Detailplaneering on koostatud 3,2 ha suurusele maa-alale, kuhu kehtivas detailplaneeringus on ette nähtud 3 elamumaa sihtotstarbega krundi, üks tootmismaa, üks transpordimaa ja üks üldkasutatava

maa sihtotstarbega krunt. Säilib transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis on moodustatud olemasolevat kinnistut läbivale teele. Planeeritud on lisaks veel üks transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis annab juurdepääsu elamumaa- kui ka tootmismaa sihtotstarbega krundile. Säilib tootmismaa sihtotstarbega krunt, mille asukohta muudetakse. Säilib üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, mille suurust muudetakse. Detailplaneeringu lahenduses on planeeritud kuus elamumaa sihtotstarbega krunti, millele on määratud ehitusõigus ühepereelamu ehitamiseks.

Järgides valla üldplaneeringut (kõrgelt hinnatult elamuala) on kohane suurendada elamumaa sihtotstarbega kruntide arvu ja olemasoleva infrastruktuuri efektiivset kasutamist ning arendamist.

Planeeringu lahenduses krundile määratud kasutamise tingimused ja ehitusõigused on piirkonna elamukruntidele iseloomulikud ja kooskõlas Ridala valla üldplaneeringuga.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse põhjuseks on kehtiva lahenduse, tänapäevast situatsiooni arvestades, ebaratsionaalsus. Muutunud on kinnistu omaniku äri- ja majandushuvid.

7. PLANEERINGU ALA NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	3,2 ha
Kavandatud kruntide arv	10

Krunditud maa bilanss:

Elamumaa	23583 m ²	82,0%
Üldkasutatav maa	2935 m ²	10,2%
Tootmismaa	812 m ²	2,8%
Transpordimaa	1470 m ²	5,0%

Külli Samblik
arhitekt
Optimal Projekt OÜ
17.04.2019