

Läänemaa, Haapsalu linn, Mäeküla

**Kinnistu registriosa numbriga 12663350,
Mäeküla, Haapsalu linn
DETAILPLANEERING**

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

HUVITATUD ISIK: 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. Planeeringuala asukoht ja suurus..... | 3 |
| 2.2. Krundijaotus..... | 3 |
| 2.3. Olemasolevad hooned..... | 3 |
| 2.4. Kasutusotstarbed..... | 3 |
| 2.5. Vertikaalplaneerimine..... | 3 |
| 2.6. Haljastus ja keskkond..... | 3 |
| 2.7. Olemasolevad teed ja juurdepääsud..... | 3 |
| 2.8. Tehnovõrkudega varustatus..... | 4 |
| 2.9. Kehtivad piirangud..... | 4 |
| 2.10. Ruumilise keskkonna analüüs ja planeeringu eesmärk..... | 4 |
| 2.10.1. Planeeringu eesmärk..... | 5 |
| 3. PLANEERINGU ETTEPANEK..... | 5 |
| 3.1. Krundijaotus..... | 5 |
| 3.2. Krundi ehitusõigus..... | 5 |
| 3.3. Ehitiste arhitektuurinõuded..... | 5 |
| 3.4. Piirded..... | 6 |
| 3.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 6 |
| 3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted..... | 7 |
| 3.7. Vertikaalplaneerimine..... | 7 |
| 3.8. Tuleohutusnõuded..... | 7 |
| 3.9. Servituutide vajaduse määramine..... | 8 |
| 3.10. Tehnovõrkude lahendus..... | 8 |
| 3.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon..... | 9 |
| 3.10.2. Elektrivarustus..... | 9 |
| 3.10.3. Sidevarustus..... | 9 |
| 3.10.4. Soojavarustus..... | 9 |
| 4. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE..... | 10 |
| 5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED..... | 10 |
| 6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA..... | 10 |
| 7. VASTAVUS RIDALA VALLA ÜLDPLANEERINGULE..... | 11 |
| 7.1. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine..... | 11 |
| 8. PLANEERINGUALA NÄITAJAD..... | 12 |

III JOONISED

| | | |
|-------|-----------------------------|----------|
| AS-01 | Asukohaskeem | M 1:1000 |
| 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;
- Ridala valla üldplaneering;
- Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 19. detsember 2018 nr 1154 „Detailplaneeringu algatamine (kinnistu reg nr 12663350, Mäeküla, Haapsalu linn)”.

Koostamise lähtedokumendid

- Ridala valla üldplaneering, kehtestatud [Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 38](#);
- Haapsalu linna jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud 31.05.2019 määrusega nr 45;
- 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 projekteerimismid.

Teostatud hinnangud, uuringud

- Mäeküla kinnistu detailplaneeringu liiklushinnang töö nr 0519, koostatud ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt mais 2019.

2. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Haapsalu linnas Mäekülas, piirnedes edelas Topu lahega. Planeeringuala suurus on 3,35 ha.

2.2. Krundijaotus

Planeeritav ala koosneb kinnistust reg nr 12663350 katastritunnusega 67401:002:0862, suurusega 28800 m². Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks (16118 Mäeküla tee).

2.3. Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

2.4. Kasutusotstarbed

Kinnistu reg nr 12663350 sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.
Kinnistu 16118 Mäeküla tee sihtotstarve on transpordimaa 100%.

2.5. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, langusega kirdest edelasse. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0.45 – 5.60.

2.6. 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.

2.7. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringualale jäävale kinnistule on juurdepääs 16118 Mäeküla teelt, mis saab alguse 16113 Rohuküla Ahli- Ridala teelt ja mis ühendab piirkonda Haapsalu linnaga. Planeeritavat ala läbib juurdepääsuks naaberaladele kruuskattega Karukella tee nr 6740236.

2.8. Tehnovõrkudega varustatus

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

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

2.9. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad piirangud:

tehnorajatiste kaitsevööndid:

- elektriõhuliin alla 1 kV,
- elektriõhuliin 1 – 20 kV, seatud isiklik kasutusõigus Imatra Elekter Aktiaselts kasuks;
- puurkaevu hooldusala 10 m;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- eelmärge realservituudi muutmise tagamiseks kinnistu nr 188632 igakordse omaniku kasuks (antud planeeringus perspektiivse puurkaevu pos. 9 rajamiseks)

veekaitsepiirangud:

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

2.10. Ruumilise keskkonna analüüs ja planeeringu eesmärk

Planeeritav maa-ala paikneb Haapsalu linnas (endine Ridala vald) Mäekülas, jäädes Topu lahe äärde ja Haapsalu linnast u 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; piki kirde-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 juurdepääsu Mäeküla tee. Riigitee nr 16118 Mäeküla tee algab riigiteelt nr 16113 Rohuküla-Ahli-Ridala tee ja lõpeb planeeringuala lõunanurgas. 16113 Rohuküla-Ahli-Ridala teele annab ühenduse põhimaanteega 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla.

Planeeringuala läbib kruusakattega juurdepääsutee ja planeeringuala lõunapiirilt saab alguse Veepiiri tee, mis kulgeb piki 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- ja sotsiaalkeskused paiknevad Haapsalu linnas. Samuti lähimad koolid ja lasteaiad asuvad Haapsalu linnas.

Piirkonda iseloomustab metsaga kaetud rannikuala. Leidub omapärased kadastikke, 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.

2.10.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, planeerida kruntidele ehitusõigus, arhitektuurised hoonestustingimused, kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendada kruntide juurdepääsud, haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning määrata liiklus- ja parkimiskorraldus.

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 3025 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 4 krunt suurusega 5500 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 5 krunt suurusega 3330 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 6 krunt suurusega 3730 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos. 7 – 8 krundid suurusega 680 m² ja 802 m², sihtotstarve transpordimaa;
- pos. 9 krunt suurusega 798 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 ehitisealune pind | 300 m ² |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | 8,5 m elamu; 4,5 m abihooone |

Pos. 7– 8 kruntidele ei määrata ehitusõigust.

Pos. 9

| | |
|--|--------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve | tootmismaa |
| Hoonete suurim arv krundil | 1 hoonet |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 100 m ² |

Hoonete suurim lubatud kõrgus

4,5 m

3.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

| | |
|--------------------------|--|
| Hoonestusviis: | lahtine |
| Katusekalle: | 10 – 45° |
| Maksimaalne kõrgus: | maapinnast 8,5 m – elamu; 4,5 m – abihoone |
| Maksimaalne korruselisus | 2 – elamu; 1 – abihoone |
| Välisviimistlus: | puit, klaas, tellis, krohv, kivi, palk |
| Katusematerjal: | katusekivi, rullmaterjal, plekk, roog, puit- või bituumensindel. |

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

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine, nt hoonete fassaadidel plastvooder, plastaknad. .
Hoone fassaadide värvitoonid valida naturaalsed.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina, eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

Ühel krundil peavad hooned moodustama terviku, olema ühe arhitektuurse laadiga.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Haapsalu linna 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.

Värvavad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.
Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine piki trassi 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. Antud tee osas on koostatud ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt 2019 aastal liiklushinnang (töö nr 0519, vt lisad). Hinnangu kohaselt on liiklussagedus alla 100 sõiduki ööpäevas ning tegemist vaid kohaliku liiklust teenindava teega.

Planeeritud on juurdepääsuteed (pos. 7 ja 8) mahasõiduga Mäeküla teelt. Olemasoleva kruusakattega Karukella teele (nr 6740236) on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos. 7. Planeeritud krundil pos. 7 paiknev tee läbib planeeringuala põhjaosa ja läbib veel mitmeid kinnistuid ning lõpeb u 1 km kaugusel Kopliotsa teega. Antud tee on planeeritud avalikuks kasutamiseks.

Tagamaks juurdepääsu planeeritud kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos. 8, mis on tupiktee ja lõppeb ümberkeeramise platsiga.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi 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. Igaüks üksikelamule on tagatud 3 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

Maanteeameti nõuded ja teavitused planeeringu realiseerimisel:

- Planeeritud elektrikaabli (joonisel W1) ristumine riigiteega tuleb lahendada kinnisel meetodil;
- 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;
- riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks (PlanS § 131 lg 1);
- Maanteeamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse remondi- ja hooldustöid (sh libeduse- ja tolmutõrjet);
- riigitee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Planeeritud kruntide haljastamisel istutada erinevaid põõsa- ja puuliike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob atraktiivse elukeskkonna.

Hoonestuse iseloomust lähtuvalt oleksid aiakujunduslahendused looduslähedased (maakivid, puidust aiainventar, pindakatvad igihaljad põõsad).

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik ja likvideerida võsa. Säilitada heas korras puud, kadastikud ja piiriäärne haljastus. Puude ja põõsaste mahavõtmine on lubatud hoonete, moodustuval õuealal, teede ja tehovõrkude alal.

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

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt jäätmekäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale jäätmekäitlejale.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud kompostris või aunas 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 mahasõidud 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 dreneažtorustik või rajada tugimüüritised.

Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Pos. 1 ja 2 suhtelise kõrguse määramisel arvestada võimaliku üleujutuse ohuga ja määrata ehitisealuse pinna minimaalseks absoluutkõrguseks ± 2.20 meetrit.

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 veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus”.

Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest muudest normatiividest.

Tulekustutuseks on krundile pos. 1 planeeritud tuletõrjevee mahuti 36 m^3 , mis kindlustab 200 m raadiuses tulekustutuse vooluhulgaga $10,0 \text{ l/s}$ kolme tunni vältel.

3.9. Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seada järgmised servituudid:

Pos. 1

- Olemasolevale kuni 1 kv õhuliinile 2 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud puurkaevule hooldusala 10 meetri ulatuses valdaja kasuks;
- planeeritud veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole 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 trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos. 4

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos. 5

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos. 6

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos. 7

- Planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos. 8

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

Pos. 9

- Planeeritud veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud puurkaevule hooldusala 10 meetri ulatuses valdaja kasuks;
- planeeritud elektri madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Kinnistu Topuranna (67401:002:0680)

- Planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Kinnistu katastritunnusega 67401:002:0863

- Planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Kinnistu 16118 Mäeküla tee (67401:002:2050)

- Planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m trassi teljest 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 planeeringualast 250 m kaugusele kinnistule reg nr 188632 (67401:002:0863).

Planeeringualale jääv kinnistu reg nr 12663350 (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 on kavandatud eesmärgiga varustamiseks veega planeeritud elamumaa sihtotstarbega krunte pos. 1 kuni 6. Puurkaevu täpsed karakteristikud määratakse projekteerimistööde 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. Perspektiivne puurkaev rajatakse naaberkinnistu (katastritunnus 67401:002:0863) väljaarendamise etapis vastavalt maaomanike kokkuleppele.

Veeetrassid on suures osas planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele, piki Mäeküla teed (riigitee). Veeetrassile on planeeritud servituudivajadusega ala 2 m laiuselt mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks. Veeetrass läbib planeeritud krunte: transpordimaa sihtotstarbega krunte pos. 8 ja 9, tootmismaa sihtotstarbega krunti pos. 10 ja elamumaa sihtotstarbega krunte pos. 8 ja 9.

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 $V=10,0 \text{ m}^3$. 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 krunti läbivalt olemasolevalt 0,4 kV õhuliinilt. Olemasolevast õhuliinist kuni liitumiskilbini on ühendus antud maakaabelliinina, millel 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 planeeringualal puuduvad siderajatised.

3.10.4. Soojavarustus

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

Üksikelamute 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 hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksikelamute 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;
- soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

- Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- tee, tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- tehnovõrkude ja rajatiste ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine; Planeeringuala veega varustamiseks kavandatud puurkaev (krundil pos. 1) rajatakse huvitatud isiku kulul. Perspektiivne puurkaev (krunt pos. 9) rajatakse vajaduse korral planeeringu huvitatud isiku ja naaberala kinnistu omaniku (67401:002:0863) kokkuleppe kohaselt.
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Haapsalu Linnvalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

7. VASTAVUS RIDALA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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

Koostatud detailplaneering ei välju kehtiva detailplaneeringu piirest.



Väljavõte kehtivast Ridala valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

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

7.1. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine

Detailplaneering muudab kehtivat detailplaneeringut. Planeeringu muudatus ei välju olemasoleva detailplaneeringu piirest. Kehtiv detailplaneering kehtestati 2007. a ja üldplaneering 2010. a. Üldplaneeringu koostamisel arvestati kehtiva detailplaneeringuga.

Ridala vallavolikogu otsus 13.12.2007 nr 299 kehtestas 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.

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

Detailplaneering on koostatud 3,35 ha suurusele maa-alale, kuhu kehtivas detailplaneeringus on ette nähtud 3 elumumaa sihtotstarbega krunti, 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 elumumaa kui ka tootmismaa sihtotstarbega krundile. Säilib tootmismaa sihtotstarbega krunt, mille asukohta muudetakse. Detailplaneeringu lahenduses on planeeritud kuus elumumaa sihtotstarbega krunti, millele on määratud ehitusõigus ühepereelamute 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.

8. PLANEERINGUALA NÄITAJAD

| | |
|-----------------------------|---------|
| Planeeritava maa-ala suurus | 3,35 ha |
| Kavandatud kruntide arv | 9 |

Krunditud maa bilanss:

| | | |
|---------------|----------------------|-------|
| Elamumaa | 26520 m ² | 92,1% |
| Tootmismaa | 798 m ² | 2,8% |
| Transpordimaa | 1482 m ² | 5,1% |

Külli Samblik
arhitekt
Optimal Projekt OÜ
31.10.2019