

**Ida-Viru maakond
Alutaguse vald Mäetaguse alevik**

MAAKÜTTE KINNISTU (49801:001:0724) MAA-ALA DETAILPLANEERING

Töö nr: D27-0518

Tellija: **EKSORA SV OÜ**
Pärna tn 16
Mäetaguse alevik
Mäetaguse vald
Tel +372 5347 9587
e-mail: eksorasv@gmail.com

Koostaja: **WESENBERG OÜ**
Kristi Jõemets
Kutsetunnistus nr 109261
tel +372 521 1425
e-mail: kristi.joemets@wezenberg.ee

Rakvere 2018

DETAILPLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus.....	4
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed.....	4
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed.....	4
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon.....	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	5
2.6 Kehtivad planeeringud maa-alal ja lähiümbruses.....	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS.....	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid.....	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	6
3.3 Ehitusõigus.....	6
3.4 Arhitektuurinõuded.....	7
3.5 Vastavus üldplaneeringule.....	7
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	8
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud.....	8
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	9
4.3 Kattega alad.....	9
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	10
5.1 Haljastus ja heakorrasutus.....	10
5.2 Piirded.....	10
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	10
6.1 Keskkonnatingimused.....	11
6.2 Jäätmekäitlus.....	11
7. TULEOHUTUS.....	11
7.1 Tuleohutusnõuded.....	11
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	13
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	13
8.1.1 <u>Korrashoid</u>	13
8.1.2 <u>Elavus</u>	13
8.1.3 <u>Valgustus ja vargused</u>	13
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	13
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	14
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	14
10.1 Elektrivarustus.....	14
10.2 Sidevarustus.....	14
10.3 Veevarustus. Kanalisatsioon.....	14
10.4 Sadevete kanalisatsioon.....	15
10.5 Küttevarustustus.....	15
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	15

LISA 1 - Kitsenduste väljavõtted seadustest (7 lehel)

II LISAD

Menetlusedokumentid
Tehnilised tingimused
Muud lisad

III KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel
Koopiad kooskõlastustest

IV JOONISED

Joonis 1 - Situatsiooniskeem	1:6000
Joonis 2 - Olemasolev olukord	1:500
Joonis 3 - Põhijoonis.Tehnovõrgud	1:500
Joonis 4 – Tehnovõrkude skeem	

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Mäetaguse alevikus asuva Maakütte kinnistu maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, ehitise ehituslike tingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 7452 m².

1.1 Lähtematerjalid

- Alutaguse Vallavalitsuse 22. märtsi 2018 korraldus nr 268 „Maakütte kinnistu maa-ala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
- Mäetaguse valla üldplaneering (kehtestatud endise Mäetaguse Vallavolikogu 26.06.2014 määrusega nr 15);
- Mäetaguse valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koostanud OÜ Adepte Ekspert, 2013-2014);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- Teenurga, maaküte, Nurga geoalus (koostanud OÜ Gem-Geo, töö nr 11004, 20.02.2017);
- Maapõuseadus.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Alutaguse vallas (endine Mäetaguse vald), Mäetaguse aleviku põhjaosas. Planeeritav ala hõlmab Maakütte (49801:001:0724) kinnistut. Planeeritava ala suurus on ca 7452 m² (vt Joonis 1 - Situatsiooniskeem).

2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb täielikult üks katastriüksus:

- **Maakütte**, katastritunnus 49801:001:0724, kinnistu registriori 8957550, pindala 7452 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% tootmismaa.

2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritav ala piirneb läänest 13181 Jõetaguse-Aruküla-Mäetaguse tee katastriüksusega (katastritunnus 49802:002:0229, pindala 1,60 ha, 100% transpordimaa). Lõunast piirneb planeeringuala Nurga katastriüksusega (katastritunnus 49801:001:0651, pindala 4446 m², 100% üldkasutatav maa) ja idast Töökoja kinnistuga (katastritunnus 49802:002:0372, pindala

6,36 ha, 100% maatulundusmaa). Põhja poolt piirneb planeeritav maa-ala Puidu kinnistuga (katastritunnus 13001:001:0002, pindala 6302 m², 100% tootmismaa) ja Vilja katastriüksusega (katastritunnus 13001:001:0003, pindala 2829 m², 100% tootmismaa).

2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2017. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist (koostanud OÜ Gem-Geo, töö nr 11004, 20.02.2017) ja Maa-ameti geoportaalil olevatest andmetest.

Planeeringuala piirneb lääne poolt riigimaanteega 13181 Jõetaguse - Aruküla - Mäetaguse ning asub osaliselt selle kaitsevööndis. Tegemist on asfaltkattega ca 7 m laiuse kõrvalmaantee. Planeeringualast lõunasse, ca 50 m kaugusele jääb kõrvalmaantee nr 13209 Mäetaguse tee. Maanteede läheduse tõttu on planeeritaval maa-alal tootmistegevuse arendamiseks logistiliselt soodne asukoht.

Planeeringualal puudub juurdepääsutee ja jalgteed. Maakütte kinnistul on ca 2500 m² suurune tasandatud ala. Krundi reljeef on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad peamiselt ca 58.80-60.00 m vahele, langus lõunasuunas.

Kinnistu põhja- ja idapiiril kulgevad kraavid. Idapiiril asuv kraav saab alguse põhjapoolt ning on ühendatud sadeveekraaviga, mis kulgeb põhja-lõuna suunaliselt läbi Mäetaguse aleviku ja suubub alevikust lõuna pool asuvasse maaparandussüsteemi võrku KESKUSE II (maaparandussüsteemi kood 1105880020010).

Planeeringualal kõrghaljastus praktiliselt puudub (va paar üksikut puud).

Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale. Keskkonnaregistri maardlate nimistu andmeil jääb planeeringuala Eesti põlevkivimaardla Estonia kaevevälja passiivse tarbevaru 3. plokile. Nimetatud alal on Enefit Kaevandused AS-ile antud maavara kaevandamise luba KMIN-054 Estonia kaevanduse mäeeraldise alal.

Ülevaade planeeringualal paiknevast hoonestusest tugineb geodeetilisele alusplaanile ja ehitisregistri andmetele (vt ka joonis 2 - Olemasolev olukord). Puidu kinnistu on hoonestatud. Kinnistul tegutseb puidutötluse ettevõtte (tegeleb küttepuidu saagimise ja lõhkumisega). Krundil paikneb 1971. aastal kasutusele võetud kombainikuur (ehitisregistri kood 120248642, peamine kasutusotstarve 12716 Põllumajandusmasinate remonditöökoda või hoiukuur). Hoone ehitusalune pind on 463,4 m², hoone on ühekorruseline ning 4,7 m kõrge. Välisviimistluses on kasutatud tellist ja väikeblokki. Kinnistu põhjaosas on ka teine hoone, mida pole ehitisregistrisse kantud.

Vilja kinnistu on samuti hoonestatud. Krundil paikneb 2018. aastal ehitatud viilhall-masinakuur (ehitisregistri kood 120822076), peamine kasutusotstarve 12529 Muu laohoone). Hoone ehitusalune pind on 557,4 m², hoone on ühekorruseline ning 8,5 m kõrge. Välisviimistluses on kasutatud plekki.

2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs

Planeeringuala asub Alutaguse vallas Mäetaguse alevikus. Alutaguse vald moodustati 2017. aasta oktoobris, kui ühinesid Alajõe vald, Iisaku vald, Illuka vald, Mäetaguse vald ja Tudulinna vald. Kuni ühinemiseni oli Mäetaguse alevik endise Mäetaguse valla keskus, mis asub Ida-Viru maakonna keskosas ning jääb Jõhvi linnast ca 20 km kaugusele.

Alutaguse vallas on kolm alevikku (Iisaku, Mäetaguse, Tudulinna) ja 72 küla. Ühinenud Alutaguse vallas elab kokku 5040 inimest. Vallas asub 4 kooli ja 4 lasteaeda.

Alutaguse valda ühendab Jõhviga Jõhvi-Tartu-Valga maantee (3) ja Jõhvi – Vasknarva (32), Rakverega RakvereRannapungerja maantee (88).

Planeeringuala jääb ca 50 m kaugusele lõunas asuvast maanteede ristumiskohast (13181 Jõetaguse - Aruküla – Mäetaguse tee ristub 13209 Mäetaguse teega). Mäetaguse aleviku keskus jääb Mäetaguse teest lõuna poole. Mäetaguse alevikus asub põhikool, lasteaiad ja rahvamaja. Planeeringualast lõuna poole jääb Mäetaguse mõisa park, mille põhjapoolses servas asub mõis, koos hotelli ja supelmajaga.

13209 Mäetaguse teest põhjapoolse ala puhul on tegemist tootmisalaga, kuhu jäävad lao-, põllumajandus- ja muud toomishooned. Paljud endised põllumajanduslikus kasutuses olevad hooned on likvideeritud ja alad korrastatud.

2.6 Kehtivad planeeringud maa-alal ja lähiümbruses

Planeeringuala osas kehtib Mäetaguse valla üldplaneering (kehtestatud endise Mäetaguse Vallavolikogu 26. juuni 2014 määrusega nr 15), mille kohaselt planeeringuala juhtotstarbeks on määratud tootmismaa (T).

Planeeringualale detailplaneeringuid varem koostatud ei ole. Planeeringualaga põhjast piirnevate Puidu ja Vilja kinnistute osas kehtib Puidu kinnistu detailplaneering (kehtestatud endise Mäetaguse Vallavolikogu 31. august 2017 otsusega nr 198), mille kohaselt on maa-alale antud ehitusõigus tootmishoonete ehitamiseks.

3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, ehitise ehituslike tingimuste määramine, juurdepääsude lahendamine, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse lahendamine.

3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Detailplaneeringuga krundijaotust ei planeerita. Olemasoleva Maakütte krundi (POS 1) olemasolevat maakasutus sihtotstarvet ei muudeta, krundi maakasutuse sihtotstarve jääb 100% tootmismaa (T) (vt Tabel 1. Krundi sihtotstarbed ja ehitusõigus).

3.3 Ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu joonisel 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud) ning seletuskirja Tabelis 1. Hoonestusalad on piiritletud lähtuvalt krundi kasutamise maksimaalsest vajadusest ning naaberkinnistute hoonestusest. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse ning vastavalt määratud ehitusõigusele. POS 1 krundile on kavandatud eritehnika hooldamiseks ja remondiks (roomikekskavaatorid, buldooserid, veoautod, sõiduaudod, traktorid jms) ette nähtud hoonestus.

Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke. Suuremate rajatiste rajamine väljapoole hoonestusala on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul.

Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus

POS 1	Olemasolev Maakütte katastriüksus. Pindala 7452 m ² , maakasutuse detailplaneeringujärgne sihtotstarve on 50% tootmishoone maa (TH) ja 50% laohoone maa (TL), katastri sihtotstarve 100% tootmismaa (T). Krundile planeeritakse hoolduse- ja remonditöökoda.
--------------	---

	Ehitusõigus: Krundile on lubatud ehitada kokku kuni kolm hoonet ehitusaluse kogupinnaga kuni 3726 m², lubatud maksimaalne krundi täisehitus on 50%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 10 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on kuni 2. Rajatisi on lubatud ehitada krundile ka väljapoole määratud hoonestusala piire. Rajatiste rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Tulepüsivusklass: minimaalselt TP3.
--	--

3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist tootmis- ja laohoonetega. Vastavalt kehtivast Mäetaguse valla üldplaneeringust tulenevatele nõuetele on tööstus- ja põllumajandushoonete püstitamisel suurim krundi täisehitusprotsent kuni 50%. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega.

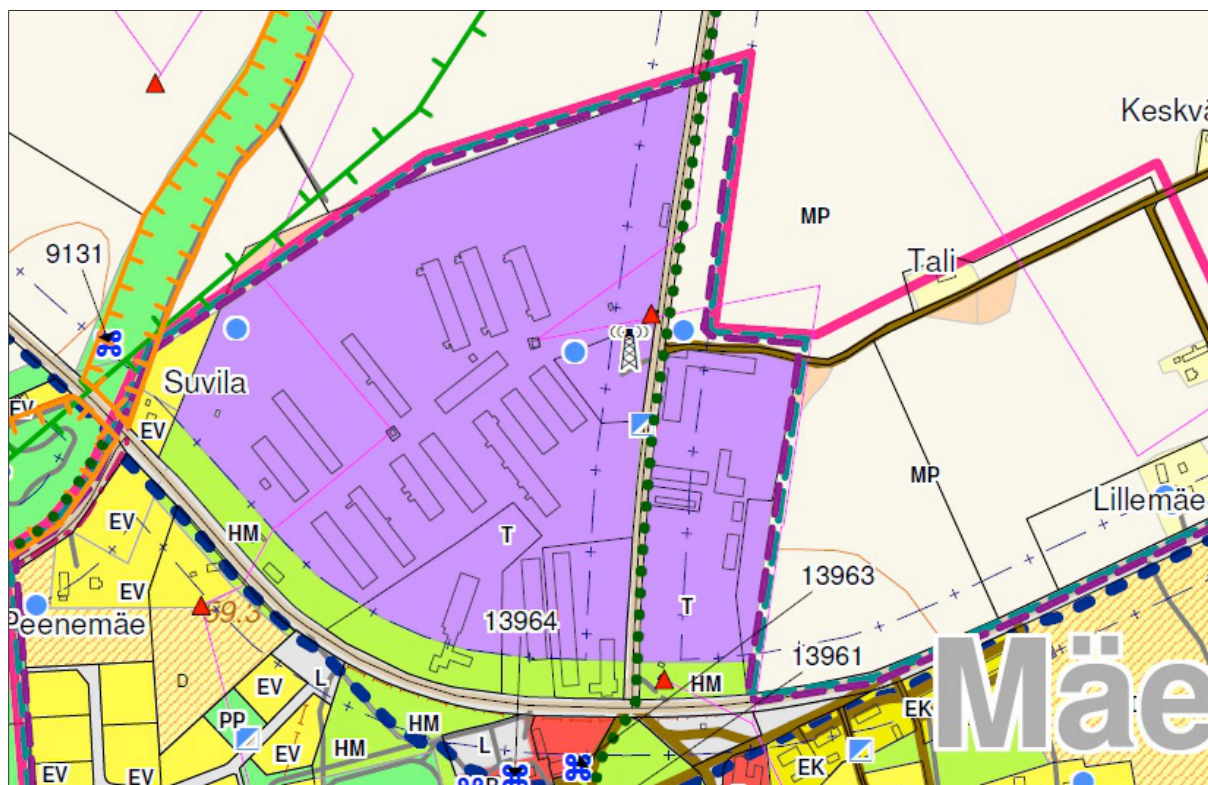
Vastavalt üldplaneeringust tulenevatele nõuetele tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi jne). Fassaadimaterjalidest soovitatakse kasutada keskkonda sobivaid lahendusi - klaas, sandwich-paneelid (kombineerituna muude materjalidega), puit jne. Materjalide ja värvitoonide valik peab sobima keskkonda. Hoonete soovituslik katusetüüp on viilkatus kahepoolse viiluga, lubatud katusekaldega 10° – 45°. Ümarpalk ja selle imitatsioon hoone välisviimistlusena on keelatud.

Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

3.5 Vastavus üldplaneeringule

Senini kehtiv Mäetaguse valla üldplaneering on kehtestatud endise Mäetaguse Vallavolikogu 26. juuni 2014 määrusega nr 15. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala detailplaneeringu kohustusega alal (tiheasustusalal). Üldplaneeringu kohaselt on Maakütte kinnistu maa-ala juhtfunktsioon tootmismaa (T), mille alla kuuluvad tootmishooned, laod, alajaamad, katlamajad ja remondikompleksid. Üldplaneeringus on arengualadena toodud esile endised tootmisterritooriumid ja nende kasutuselevõtmine.

Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas kehtiva Mäetaguse valla üldplaneeringuga.



Joonis 1 Väljavõtte Mäetaguse valla üldplaneeringust

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud

Planeeritav ala külgneb riigiteega 13181 Jõetaguse-Aruküla-Mäetaguse km 8,76-8,84, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus oli 2017. a 72 autot/ööp ning vaadeldaval teelõigul kehtib kiiruspiirang asulas 50 km/h. Ajalooliselt asub Maakütte kinnistuga külgneval riigitee maa-alal pinnatud plats.

Kehtivas (Mäetaguse valla) üldplaneeringus on riigitee kaitsevöönd märgitud lähtuvalt teeseadusest 50 m. Teeseadus on tänasel päeval kehtetu. Tulevalt ehitusseadustikust on riigitee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda vaid Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb tulevastel krundiomanikel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatuse suurenemine võrreldes olemasoleva olukorraga ei ole märkimisväärne, liikluskoormus oluliselt ei suurene (lisandub ca 5 sõidukit nädalas). Planeeritav hoonestus POS 1 krundile on kavandatud eritehnika hooldamiseks ja remondiks (roomikekskavaatorid, buldooserid, veoautod, sõiduaudod, traktorid jms), seetõttu on tõenäoline vähenemine liikluskoormuse kasv.

Liikluse ohutuse ja sujuvuse tagamiseks peab sõidukijuhil olema sõidutee ja sellega külgneva ala ulatuses tagatud nõutav nähtavus. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud tee nähtavuskolmnurgaga ja vajaliku külgnähtavusega lähtudes majandus- ja taristuministri 5.

augusti 2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismid“ toodud nähtavuskauguseid. Planeeringulahenduses on võetud aluseks projektkiirus 50 km/h rahuldaval tasemel, kus külgnähtavus on 10 m ning nähtavuskolmnurga ala - vasakpööraja nähtavus paremale ja parempööraja nähtavus vasakule on 120 m, nähtavuskaugus ristmikul 7 m. Planeeringu joonisele 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud) on kantud nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavusala lähtuvalt projekteerimismidest.

Planeeringualale juurdepääsuks on ette nähtud uue mahasõidu rajamine (ristumiskoht), mis on planeeritud ca 100 m kaugusele lõunas paiknevast ristmikust (13209 Mäetaguse tee ja 13181 Jõetaguse-Aruküla-Mäetaguse ristmik) ning ca 100 m kaugusele põhjapool Vilja ja Puidu kinnistutele olemasolevast ning kehtiva Puidu kinnistu detailplaneeringuga ettenähtud mahasõidust. Maanteede projekteerimismidde kohaselt peab üldiselt mahasõitude vähim omavaheline kaugus olema 150 m, kuid kuna antud teelõik on asulasisene, kus kiirusepiirang on 50 km/h, siis on lubatud ka väiksem omavaheline kaugus.

Ristumiskoha ehitamiseks uue juurdepääsutee rajamisel tuleb EhS § 99 lg 3 alusel küsida Maanteeameti nõuded ja koostada teeprojekt põhiprojekti staadiumis vastavalt majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 82 „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded.“ Riigitee ristumiskoha ehitusprojekti võib koostada vaid vastavat teeprojekti koostamise pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Juurdepääsutee tuleb rajada tolmuva kattega. Kavandatav juurdepääsutee peab olema minimaalselt 4 m laiune, et tagada päästeautode ja veoautode juurdepääs hoonetele. Planeeringulahenduses on juurdepääsutee laiuseks kavandatud ca 9 m. Juurdepääsu asukoht on tähistatud planeeringu joonisel 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud) orienteeruva täpsusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsutee asukohta, laiust ning katendit.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile EhS § 70 lg 3 alusel nõusoleku saamiseks või EhS § 99 lg 3 alusel kooskõlastamiseks. Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

4.2 Parkimine ja kõnniteed

Kuna tegemist on valdavalt tootmis- ja laohoonetega siis planeeringuga kõnniteid ei kavandata.

Sõiduautode parkimine lahendatakse projekteerimise käigus krundisiseselt. Projekteerimisel näha ette krundile minimaalselt 3 parkimiskohta sõiduautodele. Krundil POS 1 toimub eritehnika (roomikekskavaatorid, buldooserid, veoautod, sõiduautod, traktorid jms) lühiajaline parkimine hoonete sees ja krundil. Hoonete projekteerimise käigus tuleb parkimisalad ja parkimiskohtade arv täpsustada. Samuti tuleb projekteerimise käigus lahendada täpsem eritehnikat vedavate veokite liikluskorraldus ja parkimis/peatumisalad.

Normatiivne parkimine (täpne parkimiskohtade arv ja paiknemine krundil) tuleb lahendada lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

4.3 Kattega alad

Krundisiseselt on planeeritud eritehnika hoolduse ja remonditööde hoonestuse teenindamiseks tehnikat teenindav plats krundi hoonestusala ulatuses. Planeeringuala juurdepääsutee ja krundisisesed alad on planeeritud rajada asfaltkattega (või muu tolmuva kõvakatend). Täpne katend tuleb määrata projekteerimistööde käigus. Kavandatavate platside ja teede sademevee äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sademevett ei tohi juhtida

riigitee kinnistule. Parklate ja katendiga alade asukohti ja mõõtmeid tuleb täpsustada projekteerimise staadiumis vastavalt kavandatud hoonete täpsetele asukohtadele.

5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

5.1 Haljastus ja heakorrastus

Vastavalt Mäetaguse valla üldplaneeringust tulenevatele nõuetele tuleb tootmismaale ehitiste kavandamisel arvestada saaste piirnormidega. Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega.

Tulenevalt üldplaneeringust tuleb territooriumist vähemalt 25% haljastada. Haljastusest 60% tuleb arvestada kõrghaljastusena. Planeeringualal kõrghaljastus puudub. Planeeringu lahenduse kohaselt tuleb katendivabad alad katta muruga ning kõrghaljastada vastavalt üldplaneeringu nõudele. Planeeringu joonisele 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud) on märgitud kõrghaljastuse võimalik asukoht, kuid hoonete projekteerimise käigus tuleb anda kavandatava kõrg- ja madalhaljastuse täpsem lahendus. Kõrghaljastust ei ole lubatud rajada maantee nähtavuskolmnurga alasse ja külgnähtavusalasse. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Väikevormide ja krundisisese välisvalgustuse vajadus ja paigutus tuleb määrata hoone projekti koosseisus.

5.2 Piirded

Planeeringuala krundile POS 1 on lubatud piirete rajamine. Piirete lubatud kõrgus kuni 2 m. Piirdeid on lubatud rajada krundipiiridele ja/või krundisiselt. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral peab värava laius olema vähemalt 4 m. Piirdeid ei ole lubatud rajada maantee nähtavuskolmnurga alasse ja külgnähtavusalasse.

6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2 ja 4 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“.

Planeering ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, mille tulemusel halveneks olemasolev planeeringuala ja selle lähipiirkonna keskkonnaseisund. Keskkonnamõju on lokaalse iseloomuga. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule. Negatiivne mõju ümbritsevatele kinnistutele puudub. Planeeritaval alal ega lähipiirkonnas ei ole Natura 2000 alasid. Planeeritud tegevus ei avalda negatiivset mõju olemasolevale elukeskkonnale ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala ei asu altkaevandatud alal. Planeeringuala jääb Eesti põlevkivimaardla Estonia kaevevälja passiivse tarbevaru 3. plokile. Planeeringuala on Enefit Kaevandused AS-ile antud maavara kaevandamise luba KMIN-054 Estonia kaevanduse mäeeraldise alal. Kavandatud tegevus ei halvenda põlevkivivaru kättesaadavust.

6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmelad tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumat;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks tööpäevadel (8.00-21.00). Öisel ajal ja nädalavahetustel on ehitustööde tegemine keelatud. Nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergial töötavat valgustust vms.

6.2 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt jäätmeseadusele. Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoautode juurdepääs on tagatud juurdesõiduteede kaudu. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Mäetaguse vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi ja need peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

Lähimaks prügilaks on Uikala olmejäätmete prügila.

7. TULEOHUTUS

7.1 Tuleohutusnõuded

Alus: Tuleohutusseadus, Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;

- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletorje veevõtukohale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletorje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletorje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletokeksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasolevate avalikult kasutatava tee ja planeeritud juurdepääsute kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Kavandatud hooned planeeringualal minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. TP3 klassi hoonetena on lubatud rajada hooned, mis on ühekorruselised kogupindalaga kuni 2400 m² ning kuni 14 m kõrgused hooned. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates ja rekonstrueeritavates hoonetes lähtuda Siseministri 30. märtsi 2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele” ning kehtivatest standarditest.

Alus: EVS 812-6:2012

Tuletokehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi jaotustorustikul ei tohi ületada 200 m, arvestusega, et kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletorje veevõtukohast. Veevärgi jaotustorustik, millele paigaldatakse tuletokehüdrandid, peab olema siseläbimõõduga minimaalselt 100 mm. Tuletokehüdrandid Mäetaguse alevikus puuduvad.

Tuletojerveevarustus on võimalik tagada olemasoleva tuletojerveevõtukoha baasil, mis asub üldplaneeringu järgi planeeringualast lõuna pool, Mäetaguse alevikus, aadressil Kooli tn 17 (49802:002:0427), ca 470m kaugusel planeeringualast lõuna suunas. Planeeringualast ca 300m kaugusel põhja suunas Jõetaguse-Aruküla-Mäetaguse tee ääres, Masti kinnistul (49802:002:0108) paikneb samuti olemasolev tuletojerveemahuti.

Kehtiva Puidu kinnistu detailplaneeringuga on ette nähtud tuletojerveemahuti rajamine Vilja maaüksusele (13001:001:0003), mille raadius on kantud planeeringu joonisele 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud), mis oleks lähim tuletoje veevõtukoht Maakütte kinnistule. Läheduses paiknevad tuletoje veemahutid on tähistatud tehnovõrkude skeemil ja planeeringu joonisel 3 (Põhijoonis. Tehnovõrgud).

Planeeringuga kavandatud hoonete tuletojerveega varustamiseks tuleb vajadusel ette näha uue tuletojerveemahuti rajamine POS 1 krundile. Mahuti orienteeruv asukoht on märgitud planeeringu joonisele 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud). Tuletojerveemahuti täpne suurus ja asukoht tuleb täpsustada projekteerimise staadiumis, mahuti lubatud asukoht on hoonestusala sees. Mahuti veega varustamist teostatakse paakautoga või veetrassist. Projekteerimise staadiumis võib tuletojerveevarustuse lahendada ka muul viisil, mis tuleb kooskõlastada Päästametiga.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi kustutusvee normvooluhulk VI kasutusviisiga ehitise puhul tuletokeksiooni piirpindalaga kuni 2000 m² on minimaalselt TP3 puhul 20l/s, arvestuslik tulekahju kestus 6 h. Üle 2000 m² kuni 3000 m² on minimaalselt TP3 puhul 25l/s, arvestuslik tulekahju kestus 6 h.

8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitus ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

8.1.1 Korrashoid

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelvalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

8.1.2 Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

8.1.3 Valgustus ja vargused

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Seletuskirja LISAS 1 on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus

tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, mis on kajastatud LISAS 1.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud joonisel 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud).

9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks krunte läbivatele tehnovõrkudele.

10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED

10.1 Elektrivarustus

Olemasoleval Maakütte kinnistul on olemas elektriliitumine 3x25A. Krunti läbib elektrihuliin. Kavandatavate hoonete elektrivarustus tagatakse olemasoleva elektriliitumise baasil (liitumiskilp on olemasoleva posti küljes, mis on tähistatud joonisel. Täiendavat liitumist Elektrilevi OÜ-lt ei taotleta. Krunti läbivale elektrihuliinile tehakse planeeringuga ettepanek servituudi seadmiseks tehnovõrgu valdaja kasuks.

10.2 Sidevarustus

Planeeringuga kavandatud hoonestuse sidevarustuse tagamiseks on Telia Eesti AS väljastanud telekommunikatsiooni-alased tehnilised tingimused nr 30247941. Tehniliste tingimuste kohaselt on Maakütte kinnistu Telia võrguga sidumiseks võimalik valguskaabli ehitamise teel alates Mäetaguse tee ja Jõetaguse-Aruküla-Mäetaguse tee ristmikul asuvast Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) sidekapist. Valguskaabli ELASA võrguga ühendamiseks (sidekaabli projekteerimiseks) on vaja taotleda ELASA-lt eradi tehnilised tingimused. Planeeritava sidetrassi orienteeruv asukoht on tähistatud planeeringu joonisel 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud). Sidetrassi toomisel läbi riigimaantee kinnistu tuleb trassi rajamine kavandada kinnisel meetodil. Sidetrassi projekteerimiseks tuleb taotleda eraldi tehnilised tingimused Maanteeametilt ning projekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Detailplaneeringuala sidevarustus (TELIA) on võimalik lahendada ka õhulevi teel.

10.3 Veevarustus. Kanalisatsioon

Detailplaneeringuga kavandatud hoonete veevarustus tagatakse Mäetaguse aleviku ühisveevärgi baasil. Veevärgiga liitumine on planeeritud plasttoruga (De 63) Tervise tänava (49802:002:0595) ühisveevärgi torustikust. Liitumispunkti orienteeruv asukoht on tähistatud tehnovõrkude skeemil, projekteerimise käigus tuleb liitumispunkti asukoht täpsustada.

Kanalisatsioonivarustus tagatakse kogumismahuti paigaldamise teel Maakütte kinnistule (variant 1). Mahuti orienteeruv suurus 10m³. Mahuti täpne suurus ja asukoht krundil tuleb täpsustada projekteerimise käigus, mahuti lubatud asukoht on hoonestusalal.

Alternatiivse variandina (variant 2) näeb planeeringulahendus ette ühiskanalisatsiooniga liitumise Kooli tänava olemasolevasse trassi. Täpne kanalisatsioonilahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside toomisel läbi riigimaantee kinnistu tuleb trasside rajamine kavandada kinnisel meetodil. Vee- ja kanalisatsioonitrassi projekteerimiseks tuleb taotleda

eraldi tehnilised tingimused Maanteeametilt ning projekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

10.4 Sadevete kanalisatsioon

Sadevete kanalisatsiooni rajamist pole detailplaneeringuga ettenähtud. Kavandatavate platside ja teede sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle. Sadevete juhtimine riigimaantee kinnistule ei ole lubatud.

10.5 Küttevarustustus

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktide täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud joonisel 3 (Põhijoonis.Tehnovõrgud) ja tehnovõrkude skeemil.

11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsutee ja tehnovõrgud.

Planeeritava maa-ala juurdepääsutee ja kommunikatsioonid ehitab välja arendaja. Edasised hooldustingimused ja omandisuhted lahendatakse arendajaga sõlmitavate lepingute alusel.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas: Kristi Jõemets