

Töö nr: DP-18/04-2022

Reavahe kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Järvamaa, Järva vald, Roosna küla

Huvitatud isik:

Myland OÜ

Planeerija:

Triin Kask

Tartu 2022

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
6.	Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi	6
7.	Kruntide ehitusõigus	6
8.	Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele	6
9.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
10.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
11.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
11.1	Veevarustus	9
11.2	Kanaliseatsioon ja sademevesi	9
11.3	Tuletõrjevõrkevarustus	10
11.4	Välisvalgustus ja elektrivarustus	10
11.5	Soojavarustus	11
11.6	Sidevarustus	11
12.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	11
13.	Servituutide vajaduse määramine	12
14.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
15.	Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine	13
16.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
17.	Planeeringu elluviimine	15
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	16
C	DETAILPLANEERINGU JOONISED	17

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Järva Vallavalitsuse 13.04.2022 korraldus nr 226 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 20.01.2022 möödistanud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Geodeesia SAR OÜ (litsents nr. 105 MA, Reg.nr. EG10282011-0001), töö nr TO9-22. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringualaks on Järva vallas Roosna külas asuv Reavahe kinnistu (katastritunnus 25501:001:0491; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 6997 m²; kinnistusregistri nr 16285650). Maa-ala ida-suunal asub ridaelamu ja põhja-kirde suunal Otsa talu kinnistu ning talu hooned. Läänest piirneb kinnistu riigiteega nr 15151 Jootme-Koeru tee km 9,39-9,50. Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala jagamine kolmeks vähemalt 2000 m² suuruseks elamumaa krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.

Detailplaneering on vaja koostada maa sihtotstarbe muutmiseks, katastriüksuse kruntideks jagamiseks, hoonestusalade ja ehitusõiguste määramiseks, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramiseks. Vastavalt Ambla valla üldplaneeringule (kehtestatud Ambla Vallavolikogu 24.09.2009 määrusega nr 15) asub planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamuala (ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute ala). Uute kruntide suurus ei tohi olla alla 2000 m². Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Ambla valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning võimalike täiendavate uuringute teostamise vajadus puudub.

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- ◆ Ambla valla üldplaneeringule (kehtestatud Ambla Vallavolikogu 24.09.2009 määrusega nr 15);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Vastavus üldplaneeringule. Vastavalt Ambla valla üldplaneeringule asub planeeritav ala detailplaneeringu kohustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamute maa (põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala). Lubatud kavandatavate kruntide minimaalne suurus on 2000 m². Lähtudes eelnevast on planeeritav tegevus üldplaneeringuga kooskõlas, sest planeeritakse elamumaa otstarbega krunte suurusega ca 2000 m² ning ehitusõigust planeeritakse üksikelamute või kaksikelamute ehitamiseks (joonis 4). Kolme uue elamukrundi moodustamine arvestab varasemalt ette nähtud arengusuundadega ja tagab liigilt üldisema planeeringu elluviimise. Planeeringu ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete seadmisel arvestatakse kontaktvööndi hoonestusega ning üldplaneeringu nõuetega.

Planeeritav ala piirneb kolmest küljest teedega:

- ◆ Ida küljest Roosna ridamaja teega (tee nr 1340057), mis planeeringualaga külgnevas osas on avaliku kasutusviisiga kruuskattega tee. Tee jaotub mitmele katastriüksusele: Ridala tee L2 (25501:001:0622), Otsa (13402:003:0441);
- ◆ Läänest piirneb kinnistu 15151 Jootme-Koeru teega, mis on püsikattega 7 m laiune kõrvalmaantee;
- ◆ Lõuna suunal Uuetoa kinnistul on mitteavalik pinnastee/kruusatee.

Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Ridala tee L2 (25501:001:0622)	Transpordimaa 100%	2120 m ²
Otsa (13402:003:0441)	Maatulundusmaa 100%	5.28 ha
Uuetoa (13402:003:0078)	Maatulundusmaa 100%	11629 m ²
15151 Jootme-Koeru tee (13402:003:0167)	Transpordimaa 100%	11.46 ha

Maa-ala idasuunal asub ridaelamu ja põhja-kirde suunal Otsa talu kinnistu ning talu hooned. Kontaktvööndis ja lähipiirkonnas esinevad hooned on valdavalt lihtsa arhitektuuriga viilkatusega elamud koos abihoonetega. Välisviimistluses on puitlaudis, kivi või krohv, katusekattena on kasutataud eterniiti või plekki. Õuealade teepoolsetes külgedes esineb nii kõrghaljastust kui põõsaid, mis tagavad privaatsamad õuealad. Märkatav ehitusjoon puudub.

Lähimad koolid, lasteaiad, kauplused ning muu oluline sotsiaaltaristu jääb planeeringualast linnulennult umbes 10 km kaugusele: põhja suunas Ambla alevik, ida suunas Tamsalu linn, lõuna suunas Järva-Jaani alev, lääne suunas Aravete alevik. Piirkonnas toimib ka ühistranspordi liiklus: bussipeatus 'Roosna' paikneb ca 250 m kaugusel planeeringualast 15151 Jootme-Koeru tee ääres.

Planeeringuala lähiümbruses ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid, millega arvestada, seega arvestatakse käesolevas detailplaneeringus sobiva lahenduse väljatöötamiseks kontaktvööndi olemasoleva arhitektuurse olukorra ja keskkonnaga ning üldplaneeringu nõuete ning detailplaneeringu algatamisel koostatud lähteseisukohtadega. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 2.

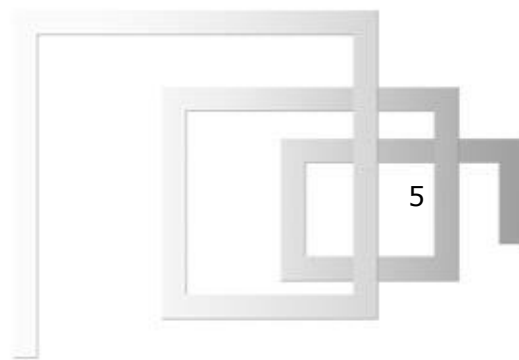
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab tervet Reavahe kinnistut. Maa-ala praegune sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala on hoonestamata ning puudub kõrghaljastus. Juurdepääs on võimalik Ridala tee L2 kaudu. Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Olulisemad väikevormid või platsid puuduvad. Katastriüksus on kõlvikuliselt 100% haritav maa.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Riigitee 15151 Jootme-Koeru teega kaasneb EHS § 71 kohane tee kaitsevöönd ulatusega 30 m teekatte servast;
- ◆ Veetorstik, millega kaasneb sundvaldus/kaitsevöönd 2 m kummalgi pool toru, väline tunnus 63177000335201209;
- ◆ Kaitsmata põhjaveega ala, väline tunnus LTA1000442;
- ◆ Nitraaditundlik ala, väline tunnus LTA1000001.



6. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga jagatakse olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus 3 elamumaa krundiks.

Detailplaneeringuga on määratud moodustatavate kruntide hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on mis tahes hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala kavandamisel on lähtutud kehtivatest kujadest, krundipiiridest, veetrassiga kaasnevast sundvaldusest ja riigitee kaitsevööndist. Hoonestusala on määratud riigitee poolses küljes 30 m kaugusele teekatte servast, kõikides teistes külgedes 4 m krundi piirist (va POS 3 krunt, kus põhjapoolses küljes on lähtutud veetrassi kaitsevööndist).

Planeeritavate kruntide piirid, pindalad, otstarbed ja hoonestusalade piiritlemine on toodud põhijoonisel (joonis 4).

7. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Igale elamukrundile on lubatud püstitada kuni 9 m kõrgune põhihoone ja kuni 2 abihoonet (kõrgus 5 m). Krundile on lubatud ehitada hooneid ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m².

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on lubatud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 11101 Üksikelamu või 11212 Kahe korteriga elamu (põhihoone)
- ◆ 12744 Elamu, kooli vms abihoone

8. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi keskkonnast ja üldplaneeringust.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale iseloomulikke arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Põhihoone lubatud katusetüüp on viilkatus või kaldkatus, mille kalle tohib olla 10-40°. Väiksematel hooneosadel või rajatistel võib olla ka lamekatus. Katusekatte materjal peab kõikidel detailplaneeringu alale jäävatel hoonetel olema sama. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud ka põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada välisviimistluse materjalina puitu. Välisviimistluse võib lahendada ka materjale kombineerides (puit, kivi, tellis, krohv, klaas). Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastikvoodrid, kivi imitatsiooniga plekk-katused jne), samuti pole lubatud olemasolevasse miljöösse ebasobilikud erksad värvused. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Hooned peavad paiknema riigitee suhtes risti või paralleelselt, katusekalle peab samuti olema risti või paralleelselt.

Tingimused piirdeaedadele:

- ◆ Tee äärest nähtavad piirded peavad olema esinduslikud ja hoonega hästi kokku sobituma;
- ◆ Piirdeaia rajada kogu planeeringula ulatuses terviklikult samale joonele;
- ◆ Piirdeaia rajamisel kruntide riigitee poolsele küljele peab olema tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ kohane vaba ruum (5,2 m riigitee katte servast) ning hooldustööde teostamise võimaldamiseks tuleb piirdeaed rajada vähemalt 1,0 m kaugusele riigitee katastriüksuse piirist. Kõikide teiste teede servast peab piirdeaed jääma vähemalt 2 m kaugusele;
- ◆ Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, läbipaistmatu võib olla kuni 1,4 m kõrgune. Keelatud on massiivsed plankaiad, plekkaiad;
- ◆ Sobilikud aiad vastavalt olemasolevate kruntide piirete lahendusele on võrkaiad ja puitlippaiad, mida võib kombineerida hekkide ja kivipostidega. Väravad võivad olla ka metallist.

9. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kõikide kruntide ligipääs on ette nähtud eraldi isikliku mahasõidu baasil (joonis 4). Mahasõitude asukohad täpsustatakse projektiga, aga arvestada, et riigiteelt ei ole lubatud täiendavate mahasõitude rajamine, seega krundile pääs toimub igal juhul kohaliku avaliku kasutusega Roosna ridamaja tee (tee nr 1340057) pealt. Ristumisel olemasoleva teega on lubatud pöörded mõlemas suunas.

Roosna ridamaja tee ei ole täies ulatuses samal katastriüksusel ning Aru (13402:003:1273) ja Lille (13402:003:0213) katastriüksusele jäävas lõigus on tee kasutusviisilt mitteavalik.

Lisaks läbib tee eraomandis olevat Otsa kinnistut (13402:003:0441). Seega on oluline antud lõigus servituudi seadmine planeeritud kruntide kasuks (vt joonis 2) ning soovituslik on tee musta katte alla viimine.

Planeeritav ala külgneb kõrvalmaanteega nr 15151 Jootme-Koeru km 9,39-9,50, kus 2020 aasta seisuga on liiklussagedus 198 autot/ööp. Madalast liiklussagedusest lähtudes ei ole planeeringu koostamise jooksul spetsiaalset mürauringut koostatud, kuna eeldatavasti ei ületa mürasagedused hoonestusallas ettenähtud norme (liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel). Maanteelt tuleneva müra ja muude võimalike häiringute vähendamiseks on soovituslik lisada kõrghaljastust ja hekke/põõsaid maantee ja hoonestuse vahelisele alale. Kuna planeeritavad krundid jäävad kahe tee vahelisele alale, tuleb hoonete projekteerimisel ka ehituslike meetmetega tagada siseruumidesse müra jõudmise takistamine (mürakindlad seinad, tubade paigutus jne). Vajadusel viia läbi projekteerimise ajal ka mürauring. Tee omanik ei ole kohustatud planeeringuga kavandatud elamutele leevendusmeetmeid rakendama.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Planeeritud parkimiskohtade arv: iga elamu, või juhul kui ehitatakse kahepereelamud, siis elamuboksi jaoks vähemalt 2 kohta. Parklate täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub. Haljastus lahendatakse edaspidiste projektide või aiakujunduse käigus. Püsihaljastuse rajamisel tuleb arvestada liiklusohutuse ja naaberkinnistute õigustega. Heakorra tagamisel tuleb järgida kehtivat heakorra eeskirja.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning imutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Detailplaneeritav katastriüksus ja lähipiirkond ei ole hõlmatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

11.1 Veevarustus

Planeeritavate kinnistute/hoonete veega varustamiseks on ette nähtud ühise puurkaevu rajamine POS 2 krundile (joonis 4). Asukoht võib vastavalt projektile vähesel määral muutuda. Kaevule ja trassidele seatakse servituut kõikide kinnistute kasuks. Puurkaevu projektiga määratakse kaevu ja trasside täpne lõplik asukoht, sellega seoses ka servituudi asukoht ja kaevu kasutamise kord.

Vältimaks kaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit). Heitvett ei ole lubatud immutada puurkaevule lähemal kui 60 m. Puurkaevu projektis, mille veevõtt on väiksem kui 10 m³, on sanitaarala suurus mitte väiksem kui 10 m ja seal kirjeldatakse vaid veevõtukohta hooldusnõuded.

11.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide/hoonete reovee ärajuhtimiseks tuleb rajada kinnine reoveemahuti.

Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee korrektse käitlemise ning reoveekogujal on kohustus kogutud reovesi üle anda purgimisteenust osutavale ettevõttele, mis on purgimisteenuse osutamiseks sõlminud lepingu vee-ettevõtjaga, et tagada reovee jõudmine reoveepuhastisse. Reovee kogumismahuti valimisel tuleb arvestada planeeritud elanike arvuga ja vee kasutamise hulgaga. Näiteks arvestusega, et ühepereelamusse asub elama 1-5 inimest, on süsteemi rajamiseks vajalik pindala 20 m², kogumismahuti kuja 5 m. Kogumismahuti suuruse valikul arvestada, et ühe elaniku poolt ööpäevas tekitatav reovee kogus on 100-150 liitrit. Pideval hoonel elamisel on mahuti mõistlik suurus umbes 10 m³. Soovitav on eelnevalt ka uurida, kui suur paak on reovee äraveo teenust osutava ettevõtte masinatel, mis antud piirkonda teenindab. Mahutile peab olema tagatud pidev ligipääs fekaaliautoga. Mahuti võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4), täpne asukoht ja maht määratakse edaspidise projektiga.

Vajadusel võib mahutite asemel rajada kolme krundi peale ühise biopuhasti. Biopuhasti rajamise võimalikkus antud piirkonda tuleb analüüsida ja täpsustada vastavate erialaste teadmistega spetsialisti või reovesüsteemi rajaja poolt. Heitvee immutusala/imbväljaku asukoht peab jääma puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele (kaevu raadius näidatud joonisel 4).

Sademevesi on planeeritud immutada kruntide piires. Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntide suunas või teedele. Keelatud on sademevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku. Elamukruntide vertikaalplaneering peab olema lahendatud selliselt, et kalded on hoonetest eemale. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Juhul kuki projekteerimise käigus selgub, et teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truurpide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truurpide läbilaskevõimet, sh truurpide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.

11.3 Tuletõrjerveevarustus

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Tuletõrje veevarustus projekteeritakse ja ehitatakse nii, et tulekahju korral on tagatud kustutusvee kättesaadavus, on arvestatud vahemaaga ehitise ja hüdrandi ning ehitise ja muu veevõtukoha vahel, on arvesse võetud vajaminevat vooluhulka ja kustutusaega. Nimetatud parameetrid on sätestatud asjakohases standardis EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m mööda teed ning veevõtukohas peab olema tagatud veekogus vähemalt 30 m³ (siseministri 01.03.2021 jõustunud määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned, mis tähendab, et ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud kuni 10 l/s ning arvestuslikuks tulekahju kestvuseks 3 tundi.

Ühisveevärgi torustikust ei ole võimalik saada vajalik koguses ja survega tulekustutusvett. Käesoleval hetkel ei ole piisavas kauguses tuletõrjerveevõtukohta, mistõttu tuleb planeeritavate kruntide tuletõrjerveevarustus näha ette uue vähemalt 30 m³ mahuti rajamise näol. Mahuti võimalik asukoht ja lahendus on esitatud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4).

11.4 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele

tingimustele nr 410220.

Reavahe kinnistu (Roosna küla, Järva vald) detailplaneeringu ala 0,4kV elektrivarustus näha ette Pärtli: (J-Jaani) AJ F1 maakaabli uue JK toitelt tee äärest uue haruna Reavahe kinnistu suunas. Maakaabli planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud (planeerida Aida, Uuetoa ja Reavahe kinnistule piiri äärde) ja selle kaitsevööndisse ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudi alana. Detailplaneeringuga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgeva kaabitrassi servituudi ala.

Reavahe kinnistu elektrivarustuseks planeerida kinnistu piiri äärde POS 3 nurka 1-ne LK ja POS 1 ja 2 nurka 2-ne LK (vt joonis 4). Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneni näha ette maakaabliga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

11.5 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

11.6 Sidevarustus

Sidevarustust käesolev detailplaneering ei kajasta.

12. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete

minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

13. Servituutide vajaduse määramine

Servituut tuleb seada Roosna ridamaja tee lõikudele, mis jäävad Aru (13402:003:1273) ja Lille (13402:003:0213) katastriüksustele, sest seal on tee kasutusviisilt mitteavalik ning ka Otsa (13402:003:0441) kinnistule, kus tee on küll kasutusviisilt avalik, aga läbib siiski eraomandis kinnistut. Antud lõigus seatakse servituut planeeritud kruntide POS 1-3 kasuks (servituudi asukoht näidatud joonis 2).

Servituudid seatakse ka tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks). Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

- ◆ planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile ja elektikilbile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ◆ olemasolev veetrassiga seotud sundvaldus jääb alles;
- ◆ Servituut seatakse planeeritavale puurkaevule ja POS 2 krundile jäävatele veetrassi lõikudele, mis hakkavad varustama teisi krunte.

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.” EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitismaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitismaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ◆ valdusele sissepääsu piiramine;
- ◆ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele.

15. Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitse tingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei saa käsitleda kavandatavat tegevust elamurajooni arendusena, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Mõju põhjaveele. Kruntide olmevesi planeeritakse ühisest puurkaevust ning reovee süsteemide rajamine saab toimuda ainult vastava erialaste teadmistega spetsialistide poolt, seega ei teki ohte põhjavee kvaliteedile ja on tagatud reovee nõuetekohane käitlemine. Keelatud on ehitusjäätmete matmine või ladestamine mitteettenähtud kohta.

Mõju keskkonnale ja kaitstavatele üksikobjektidele. Nii ehitustegevuse kui ka hilisema eksploatatsiooni käigus ei ole eeldada häiringute levimist planeeringualalt välja. Planeeritavad ühepere- või kahepereelamud ei ole oma mahult ja iseloomult sellised, mis mõjuksid negatiivselt ümbritsevale keskkonnale.

Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Elamu kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse.

Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

Visuaalne mõju. Elamute ehitamine kinnistule, mis kehtivas üldplaneeringus on määratud elamumaa sihtotstarbega maaks, on otstarbekas, sest viib ellu üldplaneeringuga ette nähtud eesmärgid ning piirkond on ka varasemalt väikeelamutega hoonestatud.

Planeeritavate elamukruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on kontaktvööndi ja üldisemalt terve Roosna tiheasustatud ala hoonestuspõhimõtted. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga.

Planeeritud krundid tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja korrastatuna, heakorra tagamisel lähtuda kehtivast heakorraeeskirjast. Soovitav on varjata prügikonteinerid variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Sotsiaalmajanduslik mõju. Ala väljaarendamine ei muuda inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit. Planeeritava tegevusega väheneb piirkonnas roheala ulatus, aga antud roheala ei sisalda väärtuslikku kõrghaljastust ega kaitsealuste liikide elupaiku. Ala väljaarendamine loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju, kuna planeeringualale luuakse 3 elamukrunti ning püsiv elukoht kuni 6le perele.

16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise

või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

17. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismuudatustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Krundisiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordesel omanikul. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tuginedes.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne kohalikele omavalitsusele kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.	18.11.2022	Transpordiamet	Kooskõlastus nr 7.2-2/22/8574-4. *Tingimus: enne planeeringu vastuvõtmist korrigeeritakse ja täiendatakse seletuskirjas toodud tingimusi piirdeaedadele. Piirdeaia rajamisel kruntide riigitee poolsele küljele peab olema tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ kohane vaba ruum (5,2 m riigitee katte servast) ning hooldustööde teostamise võimaldamiseks tuleb piirdeaed rajada vähemalt 1,0 m kaugusele riigitee katastriüksuse piirist. Palume lisada eelnev lause seletuskirja ning korrigeerida piirdeaedade tingimuste kolmandat lauset. (Planeeringus korrigeeritud)	Marje-Ly Rebas
2.	28.11.2022	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 9076519196. *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Maie Erik
3.	12.12.2022	Päästeamet	Kooskõlastus nr 2962-2022-2.	Margo Kubjas

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:10000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:1000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem