

Lääne maakond, Haapsalu linn, Mäeküla
Kinnistu registriosa numbriga 188632,
Mäeküla, Haapsalu linn
DETAILPLANEERING

TELLIJA:	Haapsalu Linnavalitsus Posti 34 90504 Haapsalu tel: 472 5300; hiv@haapsalulv.ee
HUVITATUD ISIK:	Peeter Ross peeter.ross@smisinternational.ee
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Küllli 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	4
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	6
3.7. Vertikaalplaneerimine	7
3.8. Tuleohutusnõuded	7
3.9. Servituutide vajaduse määramine	7
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	10
4. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	10
5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	10
6. VASTAVUS RIDALA VALLA ÜLDPLANEERINGULE	10
7. KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMINE	11
8. PLANEERINGUALA NÄITAJAD	12

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Imatra Elekter AS poolt 14.05.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 132-20.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:1000 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 20.04.2020, töö nr M060420

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Põhijoonis	M 1:1000
AS-04	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Haapsalu Linnavalitsuse korraldus 08. aprill 2020 nr 295 „Detailplaneeringu algatamine (kinnistu reg nr 188632, 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;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

2. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringuala asub Haapsalu linna Mäekülas. Mäeküla jääb Topu lahe äärde. Planeeringualal on ühine piir Topu lahega edelas ja riigi kõrvalmaanteega 16118 Mäeküla teega loodes.

Planeeringuala suurus on 9,00 ha.

2.2. Krundijaotus

Planeeritav ala koosneb:

kinnistu reg nr 188632 katastritunnusega 67401:002:0863, suurusega 88400 m²;

kinnistu reg nr 2761732, Veepiiri tee katastritunnusega 67401:002:0592, suurusega 1444 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 188632 sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Kinnistu reg nr 2761732 Veepiiri tee sihtotstarve on transpordimaa 100%.

Kinnistu 16118 Mäeküla tee sihtotstarve on transpordimaa 100%.

2.5. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane, tõusuga kirdesse. Planeeringuala lõunapoolses osas on kolm liigniisket lohku u 20 – 60 cm madalamad kui ümbritsev maapind. Maapinna absoluutkõrgused mere ääres kuni Veepiiri teeni on 0,10 – 1,90 m ja teisel pool Veepiiri teed jäävad absoluutkõrgused vahemikku 2.20 – 7.00 m.

2.6. Haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on kõrghaljastusega. Ala on kaetud tiheda puuderägastikuga. Väärtuslikuks kõrghaljastuseks on lõunaosas Veepiiri tee ja mere ääres olevad männid. Lisaks on kogu planeeringualal väärtuslikud puud suuremad kased ja üksikud 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, mis ühendab piirkonda Haapsalu linnaga. Planeeritavat ala läbivad kruusakattega teed, lõunas Veepiiri tee ja põhjas Kiviküla tee.

2.8. Tehnovõrkudega varustatus

Planeeringualast idas kulgeb Mäeküla tee, mille ääres paikneb kesk- ja madalpinge õhuliin. Planeeringuala loodepoolset osa läbib kesk- ja madalpinge õhuliin.

Maaüksuse põhjaosas paikneb alajaam ja jaotusseade Kiviküla ja lõunaosas (Veepiiri tee ääres) 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 Aktsiaselts kasuks;
- elektrimaakaabel;
- elektripaigaldis Kiviküla alajaam-jaotusseade;
- elektripaigaldis Mäeküla alajaam-jaotusseade;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd Mäeküla tee (tee nr 16118, riigitee);
- Veepiiri tee (tee nr 6740131, linna tee)
- Kiviküla tee (tee nr 6740068, eratee, mida hooldab linn);

veekaitseelised piirangud:

- ranna või kalda piiranguvöönd 200 m,
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100 m,
- veekaitsevöönd 20 m,
- kallastada 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 linnastu 10 km kaugusele.

Planeeritav ala piirneb: edelas – Topu laht, idas – maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Sooba-Siimu, suurusega 11,71 ha, põhjas maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Suve, suurusega 5004 m² ja läänes kulgeb 16118 Mäeküla tee.

Planeeringuala lähipiirkonnas on hoonestatud kinnistud Mere ja Topuranna, kus paiknevad ühepereelamud kõrvalhoonetega. Lähim tihedalt hoonestatud ala jääb u 500 m kaugusele itta, kus kinnistud on elumumaa sihtotstarbega ja suuruste vahemikus 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 põhimaantee 9 Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla.

Planeeringuala läbib kruusakattega juurdepääsutee Kiviküla tee 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, üldkasutatava maa, tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus, arhitektuursed hoonestustingimused, kruntide teenindamiseks vajalike tehnovõrkude põhimõttelised asukohad, lahendada kruntide juurdepääsud, haljastuse- ja heakorrapõhimõtted ning liiklus- ja parkimiskorraldus.

3. PLANEERINGU ETTEPANEK

3.1. Krundijaotus

Planeeringu maa-alale jääv maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu on ette nähtud planeeringu lahenduses jagada 15 krundiks:

Pos 1 krunt suurusega 10300 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 2 krunt suurusega 10385 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 3 krunt suurusega 5246 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 4 krunt suurusega 5150 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 5 krunt suurusega 5027 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 6 krunt suurusega 5027 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 7 krunt suurusega 5330 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 8 krunt suurusega 5015 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 9 krunt suurusega 5005 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 10 krunt suurusega 5170 m², sihtotstarve elamumaa;
Pos 11 krunt suurusega 1846 m², sihtotstarve tootmismaa;
Pos 12 krunt suurusega 14891 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;
Pos 13 – 15 krundid suurusega 1375 m², 8608 ja 25 m², sihtotstarve transpordimaa.

3.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 10

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 abihoone

Pos 11

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 jms.

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. Piirde

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.

Värvad 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

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale riigimaanteelt 16118 Mäeküla tee.

Olemasoleva kruusakattega Kiviküla teele (nr 6740068) on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 13. Planeeritud krundil pos 13 paiknev tee läbib planeeringuala põhjaosa ja läbib veel mitmeid kinnistuid ning lõpeb suvilatega hoonestatud Kiviküla väikekohas. Antud tee on planeeritud avalikuks kasutamiseks.

Planeeringuala lõunaosa läbib olemasolev juurdesõidutee Veepiiri tee (nr 6740131). Suures osas jääb Veepiiri tee olemasolevale kinnistule, katastritunnus 67401:002:0592 ja väike osa teest kinnistule registriosa numbriga 188632, kuhu on moodustatud krunt pos 15. Krunt pos 15 on ettenähtud liita kinnistuga Veepiiri tee.

Tagamaks juurdepääsu planeeritud kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 14, mis kulgeb piki planeeringuala idapiiri ja mis ühendab Veepiiri teed Kiviküla teega.

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
	Väikeelamute ala		
Planeeritud eramu	$10 \times 3 = 30$	30	30

Kümnele üksikelamule on planeeritud kokku 30 parkimiskohta. Igale üksikelamule on tagatud 3 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Elamumaa sihtotstarbega kruntidel säilitada kõrghaljastus vähemalt 30% ulatuses. 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 tehnovõrkude alal.

Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele, ehitustegevuse käigus ei tohi pinnast kuhjata juurekaela ümber.

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).

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 kompostis või aunas oma kinnistu piirides.

3.7. Vertikaalplaneerimine

Maapinna absoluutkõrgused mere ääres kuni Veepiiri teeni on 0,10 – 1,90 m ja teisel pool Veepiiri teed jäävad absoluutkõrgused vahemikku 2.20 – 7.00 m, langusega kirdest edelasse.

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

Krundisise vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

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 tuletorje 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 tuletorje-eeskirjadest.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Tuletorje veevarustus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletorje veevarustus”. Välise tulekustutusvee tarbeks on krundile pos. 11 ja kruntide pos 5 ja 6 vahele planeeritud 2 tuletorjevee mahutit, kumbki mahtuvusega 36 m³, mis kindlustab 200 m raadiuses tulekustutuse vooluhulgaga 10,0 l/s.

Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest muudest normatiividest.

3.9. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Tehnovõrkude ehitamiseks ja hooldamiseks on vaja seada järgmised servituudid:

Pos 1

- Olemasolevale elektriõhuliinile kuni 20 kV liini teljest 10 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole pos 2 omaniku ja võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Olemasolevale elektriõhuliinile kuni 20 kV liini teljest 10 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- Olemasolevale elektriõhuliinile kuni 20 kV liini teljest 10 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- Olemasolevale elektriõhuliinile kuni 20 kV liini teljest 10 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 5 ja 6

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

Pos 7, 8, 9 ja 10

- Olemasolevale elektriõhuliinile kuni 20 kV liini teljest 10 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 11

- Olemasolevale elektriõhuliinile kuni 20 kV liini teljest 10 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale elektriõhuliinile alla 1 kV liini teljest 2 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale elektripaigaldisele 2 m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m teljest mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud puurkaevule sanitaarkaitse ala ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile 2 m mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos 12

- Olemasolevale kuni 20 kV õhuliinile 10 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale elektriõhuliinile alla 1 kV liini teljest 2 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale elektripaigaldisele 2 m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale elektrimaakaabelliinile 1 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri madalpinge kaablil liinile 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektriõhuliinile alla 1 kV liini teljest 2 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos 13

- Olemasolevale elektriõhuliinile kuni 20 kV liini teljest 10 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale elektriõhuliinile alla 1 kV liini teljest 2 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Pos 14

- Olemasolevale alla 1 kV õhuliinile 2 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektrimaakaabelliinile 1 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Veepiiri tee (67401:002:0592)

- Planeeritud elektrimaakaabelliinile 1 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektri liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist 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, lähimad olemasolevad alajaamad jäävad planeeringualale, planeeringuala põhjaosa läbiva Kiviküla tee äärde ja planeeringuala lõunaosa läbiva Veepiiri tee äärde.

Planeeringualale jääv kinnistu reg nr 188632 (67401:002:0863) 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 11. Planeeritud puurkaev varustab veega planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundid. Puurkaevu täpsed karakteristikud määratakse projekteerimistööde järgmistes etappides.

Puurkaevu rajamine peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

Planeeritud puurkaevu hooldusala Ø 10. Puurkaevu hooldusalas keelatud tegevused on antud Veeseaduses § 154 lg 5. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas:

- 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- 2) karjatamine;
- 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- 4) maaparandussüsteemide rajamine;
- 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht;
- 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- 8) kalmistu rajamine;
- 9) jäätmete käitlemine;
- 10) maavara kaevandamine.

Veetrass on suures osas planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 14, v.a krundi pos 2 veega varustav trass, mis läbib planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundi pos 1. Veetrassile on planeeritud servituudivajadusega ala 2 m laiuselt mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Liitumispunktid on planeeritud krundi piirist väljas poole. Mitte kaugemale kui 1 m planeeritud krundi piirist on ette nähtud liitumispunktid ühisveevärgiga, jäädes planeeritud kruntidele sihtotstarbega transpordimaa (v.a krunt pos 2).

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.

Elamukruntidel on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule.

3.10.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on Imatra Elekter AS poolt 14.05.2020. a väljastatud elektrivarustuse tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 132-20.

Planeeringuala elektrivõrgu ühenduseks on Mäeküla- ja Kiviküla 10/0,4 kV alajaam 0,4 kV võrguga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on ette nähtud Mäeküla ja Kiviküla alajaamas vahetada trafod, mõlemas alajaamas seadistatakse uus 0,4 kV fiider. Uutest fiidritest rajatakse planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 14 0,4 kV liin planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamiseks. Krundi pos 2 elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud alajaamast Mäeküla madalpinge õhuliin krundini pos 2 vastas oleva postini ja olemasolevast postist liitumiskilbini maakaabelliin.

Planeeritud maakaabelliinile on antud servituudivajaduse ala 1 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

3.10.3. Sidevarustus

Lähipiirkonnas ja ka planeeringualal puuduvad siderajatised.

3.10.4. Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütelliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil).

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Kütteallikane võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid kütelliike.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöeküte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole soovitatav, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

4. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis oleks olulise keskkonnamõjuga KeHJS § 33 lg 1 p 3 mõistes ning mis kohustab koostama keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringus planeeritav tegevus ei sisalda KeHJS § 6 lg 2 toodud tegevusvaldkonda (infrastruktuuri ehitamine või kasutamine), mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksikelaanute 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 VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

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

6. VASTAVUS RIDALA VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringu algatamist taotletav maa põhiliselt perspektiivsel elamualal (E3), mis on detailplaneeringu kohustusega ala.

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

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



Väljavõte kehtivast Ridala valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

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

Kinnistu mereäärsel alal on üldplaneeringu järgi roheline võrgustiku koridor K3 ja kinnistut läbival rannaäärsel Veepiiri teel on üldplaneeringus märgitud ilmekas vaatekoht, mis eeldab selle tee avalikku kasutust.

Planeeringualale, mis jääb mere ja Veepiiri tee vahele on ettenähtud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt ja elamumaa sihtotstarbega krundid, mis on planeeritud Veepiiri tee äärde, on suuremad kui 1,0ha. Antud planeeringulahendus tagab roheline võrgustiku koridori toimimise.

Linnaomandis kinnistut Veepiiri (katastritunnusega 67401:002:0592), kus paikneb avalikult kasutatav Veepiiri tee, ei muudeta v.a planeeritud krunt pos 15, mis liidetakse olemasoleva transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga Veepiiri ja mis tagab avaliku tee jätkumise transpordimaal.

Veepiiri tee avalik kasutus säilib, mis tagab vaatekoha säilimise ja juurdepääsu ranna-alale.

7. KEHTIVA DETAILPLANEERINGU MUUTMINE

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 elamukruntidele kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks. Detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud, kinnistu katastritunnusega 67401:002:0862 osas, mille suurus 2,88 ha. Antud kinnistule (kinnistu registriosa numbriga 12663350) on koostatud detailplaneering, mis on kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse korraldusega 30. dets. 2019 nr 1068.

Detailplaneering on koostatud 9,00 ha suurusele maa-alale, kuhu kehtivas detailplaneeringus on ette nähtud 11 elamumaa sihtotstarbega krunti, üks tootmismaa, kolm transpordimaa ja kaks üldkasutatava maasihtotstarbega krunti. Säilib mereäärne üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt. Planeeritud on juurdepääsutee piki planeeringuala idapiiri, mis annab juurdepääsud planeeritud kümnele elamumaa sihtotstarbega krundile, samuti tootmismaa sihtotstarbega krundile, kuhu on planeeritud kaev ja kus paiknevad olemasolevad õhuliini postid ning alajaam Kiviküla. Planeeritud on lisaks veel kaks transpordimaa sihtotstarbega krunt, millest üks (pos 15) liidetakse kinnistuga Veepiiri tee ja teine (pos 13) moodustatakse planeeringuala läbivale Kiviküla teele. Detailplaneeringu lahenduses on elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratud ehitusõiguse ühepereelamu ehitamiseks.

Planeeringulahenduses kruntidele määratud kasutamise tingimused ja ehitusõigused on piirkonna elamukruntidele iseloomulikud ja kooskõlas Ridala valla üldplaneeringuga.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse põhjuseks on kinnistu omaniku soov muuta kehtivat detailplaneeringu lahendust, viia see vastavusse Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 38 kehtestatud Ridala valla üldplaneeringuga, millega vähendati ehituskeeluvööndit kinnistul ja määrati minimaalseks elamukrundi suuruseks 2500 m².

Planeeritakse piirkonda sobivam, suuremate kruntide ja hõredama hoonestusega maakasutus.

Avalik huvi rannaäärsete elamukruntide soetamiseks on Haapsalu linnas suur ja hinnatud on just hea juurdepääsuga ning välja arendatud taristuga krundid.

8. PLANEERINGUALA NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	9,00 ha
Kavandatud kruntide arv	15

Krunditud maa bilanss:

Elamumaa	61655 m ²	70,0%
Üldkasutatav maa	14891 m ²	16,8%
Tootmismaa	1846 m ²	2,0%
Transpordimaa	10008 m ²	11,2%

Külli Samblik
arhitekt
Optimal Projekt OÜ
04.06.2020