

SISUKORD

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU.....	2
1.1	PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID.....	2
1.2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD.....	3
1.3	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	3
2	OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3	ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS	4
4	PLANEERIMISLAHENDUS.....	5
4.1	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	5
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule	5
4.1.2	Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuurinõuded.....	6
4.1.3	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	8
4.2	TEED JA PARKIMINE.....	8
4.3	PIIRDEAIAD.....	8
4.4	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD.....	8
4.4.1	Haljastus ja heakord	8
4.4.2	Jäätmekäitlus.....	9
4.5	TULEOHUTUSNÕUDED.....	9
4.6	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED..	9
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	9
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	9
5.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	9

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

Planeerimisseadus.

Aegviidu valla ehitismäärus (kehtestatud Aegviidu Vallavolikogu 24. märts 2010.a määrusega nr. 12).

Aegviidu Vallavolikogu 16. juuni 2010.a otsus nr 24

KMK Studio OÜ taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 20.05.2010.

1.1 PLANEERINGU LAHENDUSE (ALUSDOKUMENDID) LÄHTEMATERJALID

Aegviidu valla üldplaneering.

Teeseadus.

Muinsuskaitseadus.

Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad.

Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded).

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.

Keskkonnaministri 16. detsembri 2005.a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Maa-ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega on mõõdistatud juunis 2010 Eltel Networks AS poolt.

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Side tn 1 kinnistu jagamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine, ehitusalade piiritlemine, liikluskorralduse, kujade, tehnovõrkude, haljastuse ning heakorrastuse põhimõtete määramine.

2 OLEMASOLEV OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala - Side tn 1 kinnistu (registriosa nr 8554002, katastritunnus 11201:002:0064) asub Aegviidu alevis põhjapool raudteed Piibe maantee (Jägala – Käravete tee) ääres.

Kinnistu omanikuks on Elion Ettevõtted Aktsiaselts.

Side tn 1 kinnistul asub Elion Ettevõtted AS-le kuuluv töötav side ülekandejaama mast kõrgusega 107 m ja nõukogude ajal ehitatud masti teenindamiseks vajalikud abihooned – 2 abihoonet ja eraldi garaaži hoone. Hoonestus paikneb kõrgendikul (kõrguste vahe 7 meetrit) v.a garaaž, mille soklikorrus on kõrgendiku jalamil ja põhisissepääs on teiste hoonetega ühel tasandil.

Hoonete kompleksi juurde pääseb nii Piibe maanteelt kui Kalda tänavalt.

Kuna hooned (v.a pos.1 asuv) ei ole kasutuses Elioni poolt, siis soovib omanik moodustada igale hoonele eraldi kinnistu.

Side tn 1 kinnistu piirneb idast Aegviidu vana kalmistuga, mis on tunnustatud kultuurimälestiseks (Kultuuri- ja haridusministri 01.06.1995.a määrus nr. 19/1). Vastavalt Muinsuskaitse seaduse § 25 on kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala arvastades surnuaia väliskontuurist.

Ülejäänud detailplaneeringu ala piirneb Aegviidu metskond 12 kinnistutega ja reformimata riigimaadega.

Side tn 1 kinnistu katastrijärgne sihtotstarve on ärimaa. Vastavalt Aegviidu valla üldplaneeringule on territooriumi sihtotstarbeks planeeritud OA (andmeside ja telefoniehitiste maa).

Kinnistul on olemas kõik tehnovõrgud: elektrikaablid, vee ja lokaalne kanalisatsiooni süsteem kogumiskaevudega, side- ja küttesüsteem.

Side 1 kinnistul on ümbritsetud kõrghaljastusega, praktiliselt on Piibe maanteel liikujale näha ainult olemasoleva garaaži sissepääs, ülejäänud hooned on puudest varjatud.

Kehtivad kitsendused

Aegviidu vana kalmistu kaitsevöönd.

Piibe mnt tee- ja sanitaarkaitsevöönd.

Isikliku kasutusõiguse ala OÜ Jaotusvõrk kasuks (10kV maakaabelliin).

3 ALGATATUD PLANEERINGUD PIIRKONNAS

Piirkonnas ei ole algatatud käesoleval ajal teisi detailplaneeringuid.

4 PLANEERIMISLAHENDUS

Detailplaneeringuga on ette nähtud kinnistu jagamine kolmeks eraldi kinnistuks. Hoonestusõigus määratakse igale moodustatavale kinnistule hoonete rekonstrueerimiseks.

Detailplaneeringu ala jääb ca 50% ulatuses Aegviidu vana kalmistu kaitsevööndisse, kus kehtivad Muinsuskaitse seadusest tulenevad piirangud.

§ 25. Kaitsevöönd

(1) Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud kitsendusi ja milles tehtavad leevendused märgitakse kaitsekohustuse teatisse. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele mälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi. Kaitsevööndi ulatust võib muuta.

(1¹) Kaitsevööndi kehtestamise ja muutmise menetlusele ning kultuuriministri käskkirja avaldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse § 12.

(2) Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;*
- 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.*

(3) Muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete sulgemise või muinsuskaitseala piirile muinsuskaitseala hoonestuse suhtes sobimatute ehitiste püstitamise vältimiseks kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsevöönd, milles kehtivad muinsuskaitseala põhimääruses kindlaksmääratud nõuded ja kitsendused.

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering vastab Aegviidu valla üldplaneeringule.

4.1.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus, kasutustingimused ja arhitektuurinõuded

POS. 1

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	350 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (arvestades reljeefiga)

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	5 089 m ²
Täisehituse protsent:	7 %
Hoonete suurim korruselisus:	kaks korrust

Olemasoleva side ülekandemasti kõrgus maapinnast 107 meetrit.

Arhitektuurinõuded

Hoone rekonstrueerimisel ei tohi ületada hoone olemasolevat kõrgust s. o. absoluutkõrguses 83.80. Rekonstrueerimisprojekti koostamisel arvestada, et ehitis jääb ajaloo mälestise kaitsetsooni piiri vahetusse lähedusse (vt. detailplaneeringu põhijoonis). Hoone välisviimistluses kasutada heledaid krohvipindu ja naturaalseid viimistlusmaterjale. Katusekalle kuni 15°.

Kitsendused

- *Servituudi vajadus tehnovõrkudele*
- *Servituudi vajadus pos. 2 juurdepääsu teele*
- *Maantee kaitse- ja sanitaarkaitsevöönd*
- *Tehnovõrkude kaitsevööndid*

POS. 2

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	500 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	12 m (arvestades reljeefiga)

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	8 266 m ²
Täisehituse protsent:	6 %
Hoonete suurim korruselisus:	kolm korrust

Arhitektuurinõuded

Garaažidele on lubatud rekonstrueerimise käigus üks korrus täiendavalt peale ehitada. Hoone abs. kõrguse max. 83.80. Projekteeritava hoone katusekalle kuni 15°. Hoone välisviimistluses kasutada heledaid krohvipindu ja naturaalseid viimistlusmaterjale.

Hoone ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Muinsuskaitseametiga, kuna hoone jääb Aegviidu vana kalmistu kaitsetsooni.

Kitsendused

- *Isikliku kasutusõiguse ala OÜ Jaotusvõrk kasuks (10kV maakaabelliin).*
- *Servituudi vajadus tehnovõrkudele*
- *Muinsuskaitse aluse kalmistu kaitsevöönd*
- *Tehnovõrkude kaitsevööndid*
- *Maantee kaitse- ja sanitaarkaitsevöönd*

POS. 3

Ehitusõigus

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m

Kasutamise tingimused

Krundi suurus:	607 m ²
Täisehituse protsent:	49 %
Hoonete suurim korruselisus:	kaks korrust

Arhitektuurinõuded

Hoonele on lubatud rekonstrueerimise käigus üks korrus peale ehitada. Arhitektuurselt jälgida teiste hoonete rekonstrueerimisel saavutatavat arhitektuurset tervikut, välisviimistluses kasutada heledaid krohvipindu ja naturaalseid viimistlusmaterjale.

Hoone ehitusprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Muinsuskaitseametiga, kuna hoone jääb Aegviidu vana kalmistu kaitsetsooni.

Hoone sissepääsu kohale projekteerida kogu ulatuses kaitsevõrk, et kindlustada inimeste ohutus sidemasti suhtes (näit. võimalikud jääpurikad talvel).

Kitsendused

- *Servituudi vajadus pos. 2 juurdepääsu tee*
- *Servituudi vajadus tehnovõrkudele*
- *Muinsuskaitse aluse kalmistu kaitsevöönd*
- *Maantee kaitse- ja sanitaarkaitsevöönd*
- *Tehnovõrkude kaitsevööndid*

4.1.3 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Hoonete ehitus- (rekonstrueerimis)projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
- Hoonete tööprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnoõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Projekteerimisel lähtuda EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“. Hoone väliskonstruktsioonid peavad tagama hoones Sotsiaalministri 04.03.2002 a määrusega nr 42 nõutava müra taseme.

4.2 TEED JA PARKIMINE

Planeeritav ala jääb Jägala-Kärvete tee kaitse- ja sanitaarkaitsevööndisse. Detailplaneeringuga uute hoonete rajamist ette nähtud ei ole, ainult olemasolevatele hoonestuse rekonstrueerimine ja kaasajastamine.

Piibe maanteelt olev sissesõit jääb nii nagu see on olnud, kuid edaspidi kasutatakse parkimisplatsina (garaaži hoone rekonstrueerimisel osa garaaže alumiselt korruselt kaovad, jääb ainult hoone peasissepääs).

Põhi juurdesõit moodustatavatele kinnistutele jääb Kalda tänavalt, kuna kõrguste vahe ei võimalda juurdesõidutee projekteerimist Piibe mnt äärde jäävalt parkisplatsilt. Juurdepääsuks kinnistule pos. 2 ja pos.3 on planeeritud täiendav juurdepääsu tee läbi pos.1 kinnistu – teele on määratud servituut pos.2 ja pos.3 kasuks. Nimetatud teed kasutavad ka garaažihoone ülemisel korrusel asuvad ja teenindatavad autod.

Parkimismõõdukuse arv on arvestatud vastavalt EVS 843:2003 (Tabel 10.1 p.5) 1/250 parkimiskohti/suletud brutopinn m² kohta – 6,1 kohta, planeeritud on 12 parkimiskohta.

Kinnistul olemasolevat teed kasutatakse edaspidi ainult sidemasti teenindamiseks. Jalakäijatel on võimalik liikuda mööda jalakäijate teed alumiselt parkimisplatsilt ülemisele parkimisplatsile ja seal ümber asuvatesse hoonetesse.

4.3 PIIRDEAIAD

Kõik detailplaneeringu ala kinnistud on ohutuse ja võõraste liikumise takistamiseks ümbritsetud piirdeaedadega. Vaheväravad on avatavad puldiga. Piirdeaedadeks on kuni 2 m kõrgused metallaiad (võib olla ka võrkaed).

4.4 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.4.1 Haljastus ja heakord

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse. Pärast rekonstrueerimistööde lõppu territooriumid korrastatakse.

4.4.2 Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukohad täpsustatakse ehitus(rekonstrueerimis) projekti käigus. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsents omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.5 TULEOHUTUSNÕUDED

Detailplaneering on koostatud arvestades Vabariigi Valitsuse määruse nr 315 (27. oktoober 2004. Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded) ja kehtivaid standardeid.

Hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

4.6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr. 116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809 – 1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.” Osa I.

5 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on arvestatud Aegviidu alevi perspektiivsed vee- ja kanalitrasse. Tehnovõrkude asukohaks on ette nähtud maantee äärne ala.

Planeeringu ala veevarustus on olemasolevast veetrassist, mis vajadusel rekonstrueeritakse.

Pärast alevi kanalisatsioonitorustiku välja ehitamist on kohustus kõigil kinnistu omanikel ühineda kanalisatsioonitrassiga.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualal on olemas kehtiv võrguühenduse leping. Hoonete rekonstrueerimisel taotleda uued elektri tehnilised tingimused.