

## 1 SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Anija valla Vikipalu küla Aavoja tee 17, 19 ja 21 maaüksuste detailplaneeringu koostamise alused on:

- Planeerimisseadus;
- Anija Vallavalitsuse 28. veebruari 2017 korraldus nr 2-3/82 „Anija valla Vikipalu küla Aavoja tee 17, 19 ja 21 maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- Anija Vallavolikogu 26. juuni 2008 otsusega nr. 421 kinnitatud 'Anija valla üldplaneering';
- Anija Vallavolikogu poolt (2006 a.) kehtestatud 'Anija valla, Vikipalu küla, Mikuska MÜ detailplaneering';

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt „Soovitused detailplaneeringu koostamiseks (2003)“ ja „Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013)“ juhendi nõuetele.

#### 1.1. Koostatud uuringud

Planeeritud maa-alal on läbi viidud järgmised eeluuring:

##### 1. Aavoja tee 17 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega / lisa nr. 2.2

Koostaja: RM Grupp OÜ  
Töö nr: G17-001  
Töö koostamise aeg: jaanuar 2017  
Töö täitja: K. Kesa

##### 2. Aavoja tee 19-21 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega / lisa nr. 2.3

Koostaja: OÜ G.E.POINT  
Töö nr: 16-G363  
Töö koostamise aeg: august 2016  
Töö täitja: H. Sillard

### 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vikipalu küla Aavoja tee 17, 19 ja 21 maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on hoonestusalade muutmine ja ehitusõiguse suurendamine kolmel elamukrundil, et soodustada planeeringuala otstarbekamat kasutamist. Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse varasemat detailplaneeringut.

#### 2.1. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Lähtudes planeeritud maa-ala olemasolevast olukorrast ning piirkonna üldistest arengusuundadest, siis planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- piirkonna üldist välisilmet säilitades kõrghaljastuseta kinnistu osa efektiivsem maakasutus;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobiksid arhitektuurselt ning ehituslikult antud asukohta ning piirkonna hoonestusega;
- toimiva ja vajadustele vastava väliruumi loomine, kus hoone(d) ning väliruum on korrastatud ning loogiliselt üles ehitatud;
- keskkonnasõbraliku väliruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;

Piirkonnas domineerivad suured (kõrghaljastatud) üksikelamute krundid (arvestades kehtestatud Mikuska MÜ detailplaneeringut), mis on kooskõlas käesoleva detailplaneeringu eesmärgiga.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Kontaktvöönd ja selle analüüs

Planeeritud maa-ala suurusega ca 3,5 ha asub Vikipalu külas Aavoja tee ning Aavoja veehoidla ja Aavoja oja vahelisel alal. Planeeringuala piirneb transpordi-, elamu-, üldkasutatava- ning maatulundusmaa sihtotstarbeliste kruntidega. Aavoja tee 17, 19 ja 21 maaüksused on planeeritud Mikuska MÜ detailplaneeringu raames ehk ala kohta on kehtiv detailplaneering (vt. joonist nr. DP-2).

Kontaktvööndisse jääb Aavoja tee äärne hoonestus (Anija valla, Vikipalu küla, Mikuska MÜ detailplaneeringu raames planeeritud elamurajoon, mis on osaliselt realiseeritud – vt. joonist nr. DP-3). Piirkonda on rajatud üksikud elamud (või abihooned), alal domineerivad hoonestamata elamumaa kinnistud. Lähipiirkonnas paikneb ka Vikipalu suvilarajoon, kuhu rajati eelmise sajandi 80-90'ndatel arvukalt (1- ja 2-korruselisi) suvilaid ning aiamaaju. Tänapäevaks on osad suvilad ehitatud ümber eramuteks, kuid paljud hooned on endiselt kasutusel aiamaaja või suvilana. Piirkonna hoonestus on eklektiline ning puudub arhitektuuriselt siduv joon. Arhitektuurinõuete määramisel ei saa võtta aluseks piirkonna hoonestust, kuna rajatud hooned ei ole kaasaegse ega kõrge arhitektuurse tasemega.

Planeeringualale on Aavoja tee kaudu tagatud ühendus piirkonna teiste osadega. Ala kontaktvööndis on väljakujunenud teedevõrk. Planeeringualast lõunasuunas (linnulennult ca 800 m) paikneb Tallinn-Tapa raudtee, lähim raudteepeatuseks on Lahinguvälja (kaugus mööda teed ca 1,5 km), kus peatuvad Elroni Tallinn-Aegviidu reisirongid. Lähim keskus on Kehra linn (ca 10 km). Piirkonnas tegutseb 3 alusharidusasutust (lasteaeda), 2 üldhariduskooli (Kehra Gümnaasium ja Alavere põhikool) ja üks huvikool (Kehra Kunstidekool).

Valla territooriumil on mitmeid looduslikult huvipakkuvaid piirkondi - Põhja-Kõrvemaa ja Kõrvemaa maastikukaitseala ning veehoidlad (veehoidlaid saab kasutada puhkeotstarbel - ujumiseks, kalastamiseks, puhkamiseks). Piirkonna vaatamisväärsused on seotud ka rändrahnude, mälestus- ja kultuskivide ning endiste mõisate ja mõisaparkidega.

#### 3.2. Planeeritud ala kirjeldus

Kinnistud planeeritud maa-alal (vt. joonist nr. DP-4):

Aadress	Pindala m2	Katastritunnus	Sihtotstarve KÜ	Omanik(ud)
AAVOJA TEE 17	10001	14001:002:0539	E100%	Anneliis Vabul
AAVOJA TEE19	9999	14001:002:0538	E100%	Veronika Aus Julius Pau
AAVOJA TEE 21	9999	14001:002:0548	E100%	Veronika Aus Julius Pau

Planeeritud maa-alaga piirnevad kinnistud:

Aadress	Katastrinumber	Maasihtotstarve	Hoonestus
Aavoja tee	14001:002:0577	Transpordimaa	puudub
Aavoja tee 15	14001:002:0540	Elamumaa	puudub
Aavoja tee 23	14001:002:0547	Elamumaa	puudub
Laiakivi	14001:001:0852	Maatulundusmaa	puudub
Anija metskond 33	14001:002:0408	Maatulundusmaa	puudub
Kopra	14001:002:0534	Üldkasutatav maa	puudub

Planeeritud maa-ala olemasolev olukord (vt. joonist nr. DP-4):

Näitaja	Kirjeldus
<b>Siht- ja kasutusotstarve</b>	Tegemist on elamumaa sihtotstarbeliste kinnistutega, millest ca 60% on metsamaa ning ca 40% rohumaa.
<b>Hoonestus ja rajatised</b>	Aavoja tee 19 ja 21 maaüksused on hoonestamata (sh ei ole ümbritsetud piirdeaiaga). Aavoja tee 17 maaüksusel asub õiguslikul alusel rajatud elamu vundament (ehitisealuse pindalaga 153 m <sup>2</sup> ), kaks abihoonet (saunamaja – ehitisealuse pindalaga 53 m <sup>2</sup> / kuur - ehitisealuse pindalaga 24 m <sup>2</sup> ) ning kolm rajatist (salvkaev, puurkaev ning väliköök). Aavoja tee 17 maaüksusele on rajatud autovärv, kuid puudub piirdeaed.
<b>Liikluskorraldus</b>	Juurdepääs alale on Aavoja teelt. Aavoja tee 19 ja 21 maaüksustel puuduvad kinnistusesed auto- ja jalgteed (va. osaline pinnaste Aavoja tee 21 kinnistul ning looklev jalgrada läbi metsaala). Aavoja tee 17 kinnistule on rajatud kruusakattega auto- ja jalgteed, mis kulgeb läbi kinnistu.
<b>Servituudid</b>	Kinnistute kasutamist ei ole servituutidega kitsendatud.
<b>Tehnovõrgud</b>	Piirkonnas ei paikne (ühis)vee- ja kanalisatsioonitorustikke, sideliine ega gaasitrassi, sh ala ei asu kaugküttepiirkonnas. Aavoja tee (14001:002:0577) kinnistul paiknevad madalpinge maakaablid ning elektrikilbid (planeeritud POS 1 kinnistu elektriliitumine on võimalik tagada olemasolevast kilbist). Aavoja tee 19 ja 21 maaüksustel ei paikne olemasolevaid (lokaalseid) tehnovõrke. Aavoja tee 17 kinnistul paikneb salv- ja puurkaev, madalpinge maakaablid (tagatud liitumine olemasolevast kilbist) ning drenaaži- ja sademeveetorustikud, mis on juhitud kinnistuga piirnevasse kraavi.
<b>Kitsendused</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aavoja veehoidla (VEE2002430) ehituskeeluvöönd – 50 m</li> <li>- Aavoja veehoidla (VEE2002430) piiranguvöönd – 100 m</li> <li>- Aavoja oja (VEE1086600) ehituskeeluvöönd – 50 m</li> <li>- Aavoja oja (VEE1086600) piiranguvöönd – 100 m</li> </ul>
<b>Keskkonnakaitse</b>	Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi andmetel ei paikne planeeringalal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. KeHJS § 6 lõige 1 kohaselt ei kuulu kavandatav tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka ning ei ole vajalik algatada KSH menetlust.
<b>Haljastus</b>	
<p>Planeeritud maa-ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, kuid kerge langusega lääne suunas. Planeeringuala külgneb igast küljest kuivenduskraavidega ning alast kulgeb mööda Aavoja oja ja Aavoja veehoidla. Kinnistud on kaetud madal- ja kõrghaljastusega, alal kasvab erinevaid leht- ja okaspuid (ca 60% alast on metsamaa ning ca 40% rohumaa). Maa-ala jaotub (lähtuvalt haljastuse paiknemisest) kolmeks põhialaks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aavoja tee 17 ja 19 kinnistute piiril paiknev ala on kaetud väheväärtusliku kõrghaljastusega - peamiselt domineerib lehtpuuvõsa (IV-väärtusklass) ning üksteise võras kasvavad noored kuused, lisaks ilmestavad ala üksikud kõrgekasvulised (üldiselt heas seisukorras) männid, kuused ning kased (III- ja IV-väärtusklass);</li> <li>- Aavoja tee 17 kinnistu lääne- ja põhjaküljel ning Aavoja tee 19 ja 21 kinnistute keskel paikneb kõrgekasvuline ning heas seisukorras segamets, esimeses rindes domineerivad männid ning kuused (II- ja III-väärtusklass), teises rindes leidub arvukalt erinevas kasvueas hrl kaske (IV-väärtusklass), mida ümbritsevad noored kuused;</li> <li>- kõrghaljastatud alade vahel paikneb rohumaa/muruala, mida ilmestavad üksikud puud/pöösad või puudegrupid (vt. joonist nr. DP-4).</li> </ul> <p>Aavoja teelt veehoidla/oja suunas liikudes asenduvad väärtuslikud puuliigid (männid, kuused) vähemväärtuslike liikidega (kased, lepad jm). Puude seisukord on valdavalt hea.</p>	

### 3.3. Kehtiv detailplaneering

Planeeritud maa-alal kehtib varemkehtestatud detailplaneering (vt. joonist nr. DP-2): Anija valla Vikipalu küla Mikuska MÜ detailplaneering (kehtestatud 2006 aastal). Mikuska maaüksusele (suurusega 40 ha) planeeriti 36 üksikelamu krunti, mh transpordimaad (arendus on realiseeritud minimaalses mahus, rajatud on üksikud elamud).

## 4. PLANEERINGUS KAVANDATU

### 4.1. Planeeringulahendus

Alale on planeeritud Anija valla üldplaneeringus määratud tingimustele (hajaasustuse põhimõttele) vastavad ja piirkonna miljöösse sobivad hooned. Aavoja tee 19 ja Aavoja tee 21 kinnistud on ette nähtud liita üheks maaüksuseks. Moodustatavale elamumaa krundile (POS 1) on eesmärk planeerida üks üksikelamu ja kuni neli abihoonet. Juurdepääs POS 1 krundile on ette nähtud Aavoja teelt planeeritud auto- ja jalgvärava kaudu. Planeeringualal (Aavoja tee 21 kinnistul) paiknev pinnastee kuulub säilitamisele (varuligipääsuna).

Aavoja tee 17 maaüksuse (POS 2) suurus säilib olemasoleval kujul. Kinnistul paiknevad hooned, rajatised ning teedevõrk kuulub säilitamisele rajatud kujul. POS 2 kinnistule on eesmärk planeerida ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni neli abihoonet rajamiseks (täna on rajatud elamu vundament ning kaks abihoonet). Poolleiolev elamu rajatakse lõpuni vastavalt väljastatud ehitusloale. Kinnistule loodud ruumiline lahendus oluliselt ei muutu, käesolev detailplaneering näeb ette täiendavate abihoonete rajamise võimaluse.

### 4.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

#### Hoonete paiknemise kavandamise põhimõtted

**POS 1:** Hoonete (soovitusliku) paiknemise kavandamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast (looduslikust) olukorrast ning kontaktvööndi hoonestusstruktuurist. Hoonestusalad on määratud asukohtadele, kus ei paikne (väärtuslikku) kõrghaljastust. Likvideerimisele on määratud halvas seisukorras okas- või lehtpuud ning ehitusele (eelkõige ligipääsutee rajamisele) ette jäävad üksikud puud/põõsad. Võimalusel säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus, sh likvideerida perspektiivitu võsa, kuivanud puud ning harvendada kokkukasvanud noored kuused.

**POS 2:** Kinnistu üldine ruumiline lahendus on juba loodud ning ei kuulu muutmisele. Täiendavate abihoonete (maakeldri ja garaazi) paiknemise kavandamisel on lähtutud planeeringuala looduslikust olukorrast. Maakelder on planeeritud olemasolevate abihoonete vahetuslähedusse (kõrghaljastuseta alale) ning garaaz on planeeritud autoteega piirnevale alale, kus puudub kõrghaljastus. Võimalusel säilitada metsaala ning hoonestusalal paiknevad üksikpuud, mis ei jää ehitusele ette.

Kavandatud hoonete ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta, kuna (soovitusliku lahenduse rajamise korral) säilib olemasolev metsakooslus. Planeeringu elluviimise järel paraneb maa-ala heakord.

#### Hoonete suuruse kavandamise põhimõtted

Kehtiva detailplaneeringu alusel on piirkonda lubatud rajada kuni 2-korruselised üksikelamud. Käesolev detailplaneering arvestab kehtivas detailplaneeringus määratud elamu korruselisusega. Oluline, et oleks tagatud vaadeldavus. Planeeritud hooned ei hakka vaadeldavust varjama, kuna kinnistud on suured ning hoonetevahelised kujud vastavad nõuetele (k.a. arvestab hoonete kõrgus insolatsiooninõuete tagamisega). Mõlemale kinnistule on planeeritud üks kuni kahe maapealse korrusega üksikelamu (maksimaalse kõrgusega 8,5 m).

### 4.3. Hoonete kasutusotstarve ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

#### POS 1

Kinnistu planeeritud suurus: 19998 m<sup>2</sup>

Planeeritud hoonestustihedus: 0,04

Planeeritud täisehitusprotsent: 2%

#### **Ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa - E100% (KÜ) / EE100% (DP)
Hoonete suurim lubatud arv	5 (sh 1 elamu ja kuni 4 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	400 m <sup>2</sup> (elamu ja abihooned kokku)
Hoonete suurim lubatud (katuseharja) kõrgus	elamu 8,5 m / abihooned 5 m

#### POS 2

Kinnistu olemasolev suurus: 10001 m<sup>2</sup>

Planeeritud hoonestustihedus: 0,07

Planeeritud täisehitusprotsent: 3,9%

#### **Ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa - E100% (KÜ) / EE100% (DP)
Hoonete suurim lubatud arv	5 (sh 1 elamu ja kuni 4 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	400 m <sup>2</sup> (elamu ja abihooned kokku)
Hoonete suurim lubatud (katuseharja) kõrgus	elamu 8,5 m / abihooned 5 m

#### Lisamärkused:

- elamu suurim lubatud ehitisealune pindala on – 250 m<sup>2</sup>;
- hoonetele võib rajada (lisaks 400 m<sup>2</sup>) terrassi (terrass peab paiknema hoonestusalal);
- elamule võib rajada rõdu;
- alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga abihoone(d) võib rajada hoonestusalast välja (va. ehituskeeluvööndisse / abihooned arvestatakse ehitisealuse pindala sisse);
- piiriehitise puhul tuleb abihoone rajamine kooskõlastada piirinaabriga;
- abihoonete rajamisel arvestada tuleohutusnõudeid (sh. nõutud kujasid hoonetest/rajatistest);

### 4.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimiseks on määratud nõue kasutada antud keskkonnale iseloomulike ja arhitektuuriselt sobivaid ehitusmaterjale. Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

- Arvestada hoonete sobivust miljöoga;
- Katusekalle näha ette vahemikus 15 – 45 kraadi (väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus);
- Põhihoone peab olema kaldkatusega (lubatud on ühe või kahepoolne kalle);
- Elamu katuseharja suund – vaba (soovitus: risti või paralleelne Aavoja tee 17 ja 19 mü piiriga);
- Välisviimistluses eelistada omaduselt väärrikaid ja kauakestvaid materjale (laudis / krohv / looduslik kivi, tellis, klaas), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid);
- Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi;
- Välisviimistluses pole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Katusekattena (soovituslikult) kasutada rullmaterjale, puitu, katusekivi või katuseplekki (eelistatud on betoon- või savikivi ja sile valtsplekk);
- Katusekattematerjal valida ühetooniline (soovituslikult valida tume toon – must, hall, tumepruun, tumepunane jne);

- Lubatud on ka puitkatus (pilbas, laast, laud, sindel, kimm);
- Mitte projekteerida (soovituslikult) ümarpalkhooneid ja rookatust;
- Järgida nimetatud põhimõtteid ka abihoonete projekteerimisel;
- Abihoone välisviimistlus peab haakuma (materjalidelt ja lahenduselt) põhihoonega;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusest nr. 55);

Planeeringus on ette nähtud uued piirded (POS 1 ja POS 2) ning jalg- ja autovärv (POS 1) kinnistule. Tänavapoolsete piirete rajamisel lähtuda järgnevatest nõuetest:

- Piirde lubatud kõrgus maksimaalselt 1,5 meetrit;
- Piire peab sobima piirkonna teiste aedadega;
- Piire peab sobima elamu arhitektuuriga;
- Piirdeaed peaks olema vähemalt 10% läbipaistvusega;
- Võib rajada nii lükand- kui pöördväravad.

\*Nõue kinnistusesele piirdele: piirdest tuleb vabaks jätta kallasrada ja veekaitsevöönd;

#### 4.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalakäijate ja autode ligipääs POS 1 ja POS 2 kinnistule on ette nähtud läbi Aavoja tee, mis on varasema planeeringuga kavandatud avalikult kasutatavaks teeks. Käesoleva detailplaneeringuga on Aavoja tee (katastri nr. 14001:002:0577) määratud - avalikkusele ligipääsetavaks erateeks (eesmärgiga tagada juurdepääs kõigile Aavoja teega piirnevatele kruntidele).

Kinnistusesise liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 – Linnatänavad. Parkimine on lahendatud omal krundil. POS 1 kinnistule on planeeritud kolm hoonevälist ning kaks hoonesisest parkimiskohta (garaazi). Ligipääsutee ja parkimise lahendus on soovituslik. POS 2 kinnistul on väljakujunenud teedevõrd, mida käesolev detailplaneering ei muuda. POS 2 kinnistule on ette nähtud kaks hoonesisest ning kaks hoonevälist parkimiskohta, lisaks on võimalik parkida olemasolevate abihoonete vahetusläheduses. Normile vastav arv (vastavalt EVS 843:2016) parkimiskohti on ette nähtud mõlemale kinnistule. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisiseselt määratakse hoone(-te) ehitusprojekti(-de)s. Teede- ja (parkimis)platside katetena soovituslikult kasutada vett läbilaskvaid pinnakatendeid (murukivi, paeplaadid või dekoratiivne killustik / jalgteed võib rajada ka betoonsillutisega). Kinnistusesene asfaltbetoonkate pole lubatud.

#### 4.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeringualal kehtivad järgmised kitsendused:

- Aavoja veehoidla ehituskeeluvöönd (50 m);
- Aavoja veehoidla piiranguvöönd (100 m);
- Aavoja oja ehituskeeluvöönd (50 m);
- Aavoja oja piiranguvöönd (100m);

Planeeritud maa-ala kasutamist ei ole servituutidega kitsendatud. Detailplaneeringus on määratud servituudi vajadusega ala (vt. joonist nr. DP-5):

- olemasolevale elektrivarustuse 0,4kV maakaabelliini trassile (Aavoja tee kinnistul): laius 2 m (1 m mõlemale poole maakaabelliini) võrguvaldaja kasuks.
- olemasolevale elektrivarustuse liitumiskilbile (Aavoja tee kinnistul): 1 m ümber liitumiskilbi - POS 1, POS 2 ja võrguvaldaja kasuks.
- POS 2 kinnistul paikneva puurkaevu hooldusalale (POS 1 kinnistul): POS 2 kasuks.
- Servituudi ulatus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis (ehitusprojekti raames).
- Servituut seatakse (iga mainitud) kinnistu igakordse omaniku kasuks.

#### 4.7. Ehituskeeluvööndi täpsustamine

Mikuska MÜ detailplaneeringus on määratud ehituskeeluvöönd – 100 m - mis tulenes Looduskaitseaduse §38, mille kohaselt laieneb metsaalal ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Mikuska maaüksuse näol oli tegemist (enne detailplaneerimist) maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga, mida kattis valdavalt mets. Endisele Mikuska kinnistule on koostatud 12.11.2003 (Metsaekspert OÜ poolt / vt. lisa nr. 2.4) metsakorralduskava, mille kohaselt kasvas seal (2003 a. seisuga) 85-aastane kuuse enamusega puistu (täiusega 75%). Arvestada tuleb aga seda, et mainitud andmed käivad kogu metsaeraldise (nr. 18) kohta ehk ei kirjelda käesolevas detailplaneeringus käsitletud maa-ala. Sellest lähtuvalt on küsitav - milline oli kõrghaljastuse osakaal (ca 10-15 a. tagasi) käesolevas detailplaneeringus käsitletud maa-alal.

Oluline on märkida ka seda, et tulenevalt looduskaitseaduse §38lg2 sõnastusest laieneb kalda ehituskeeluvöönd järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse §3lg2 tähenduses piiranguvööndi piirini, kuid antud kitsendus ei rakendu ojadele. Tulenevalt Keskkonnaregistri andmetele piirnes Mikuska MÜ (sh piirneb käesoleva detailplaneeringu maa-ala) osaliselt Aavoja ojaga (VEE1086600). Sellest lähtuvalt on Mikuska MÜ detailplaneeringu raames määratud ehituskeeluvööndi ulatus osaliselt ebakorrekne (ehituskeeluvöönd ei laiene oja piiranguvööndi piirini).

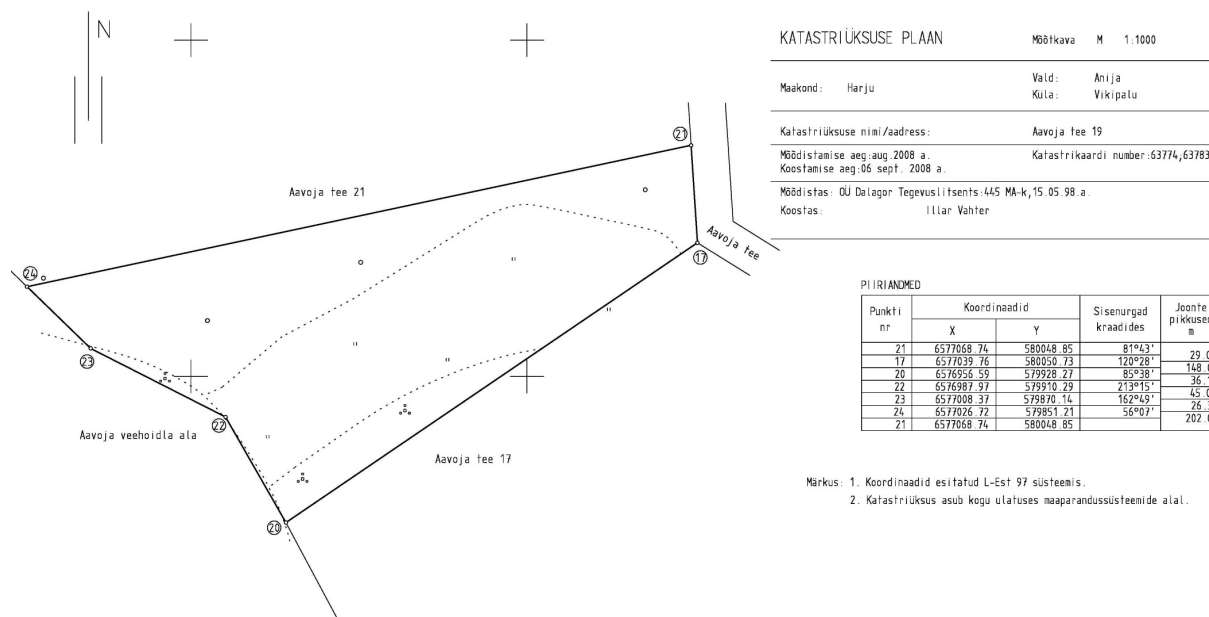
Vikipalu küla Aavoja tee 17, 19 ja 21 maaüksuste detailplaneering näeb ette ehituskeeluvööndi määramise – **50 meetrile** (kuni Aavoja veehoidla ning Aavoja oja kalda ehituskeeluvööndi piirini) – järgmistel põhjustel:

- Mikuska MÜ detailplaneeringu raames määratud ehituskeeluvööndi ulatus on osaliselt ebakorrekne (ehituskeeluvöönd ei laiene Aavoja oja piiranguvööndi piirini). Sellest lähtuvalt jäävad kõik Aavoja tee 17 kinnistule ning osad Aavoja tee 19 kinnistule planeeritud hooned igal juhul ehituskeeluvööndist välja;
- Aavoja tee 17, 19 ja 21 kinnistute näol on tegemist elamumaa sihtotstarbeliste kinnistutega (mida toetab ka kehtiv üldplaneering) ehk käsitletavat maa-ala peaks saama kasutada suuremas ulatuses sihtotstarbeliselt (kui seda lubab Mikuska MÜ detailplaneering);
- Looduskaitseaduse §38 kohaselt laieneb ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini ainult alal, kus kasvab metsaseaduse §3lg2 mõistes mets. Maa-ameti ( hübriidkaardi/ortofotode) andmetel esineb planeeringualal ca 40% ulatuses looduslikku rohumaad (kus puudub kõrghaljastus), mida kinnitab ka aktuaalne topo-geodeetiline maa-ala plaan (vt. joonist nr. DP-4). Seega planeeritud maa-alal olevad lagendikud ei vasta metsaseaduse §3lg2 toodud metsamaale (lisainfo: ortofotod on maakatastriseaduse §14(1)lg1 kohaselt katastri aluskaardid ehk vastav kaardinfo on adekvaatne ning piisav tõestamiseks katastri looduslikku olukorda).

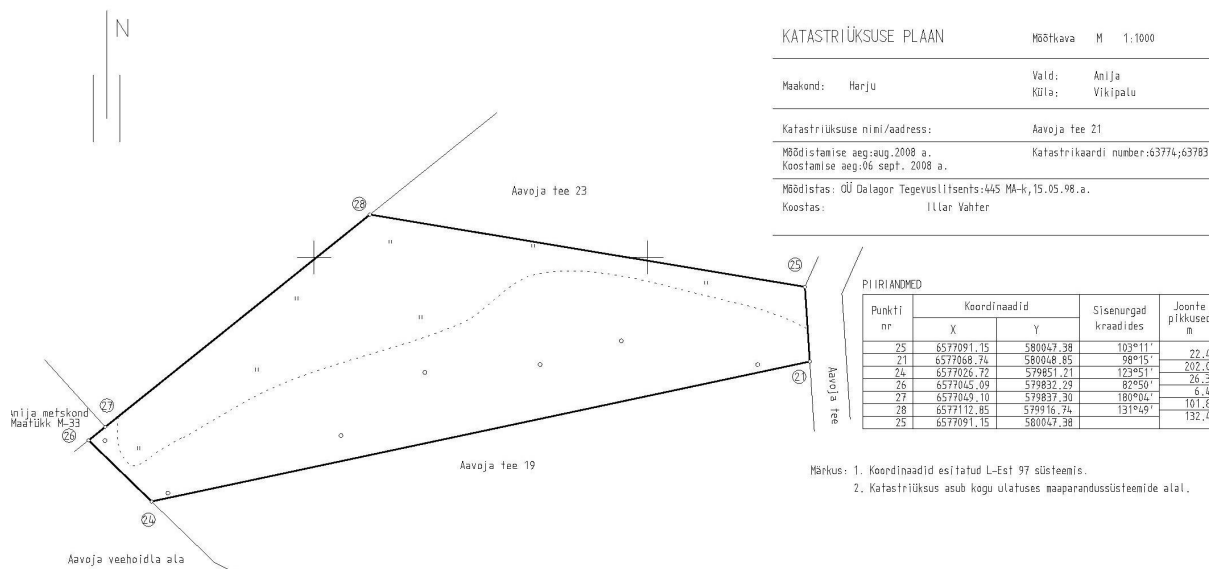
Lagendike (loodusliku rohuma) olemasolu tõestab ka ca 10 a. tagasi koostatud mõõdistus (vt. jooniseid nr. 1 ja 2 – lk. 8). Dalagor OÜ on koostanud (2008 a. augustis) Aavoja tee 19 ja Aavoja tee 21 kinnistute kohta alusplaanid. Koostatud katastriplaanidelt on selgelt näha kõrghaljastuse paiknemine ning lagedad alad, mis vastavad praegusele looduslikule olukorrale. Samasugune looduslik olukord on näha ka Mikuska MÜ detailplaneeringu põhijoonisel (vt. joonist nr. DP-2), vastav mõõdistus on koostatud enne Mikuska MÜ detailplaneeringu koostamist (sh kehtestamist) ehk u. 2003 - 2004 aastal. Samal ajaperioodil on koostatud ka eelpool mainitud (Metsaekspert OÜ) metsakorralduskava (vt. lisa nr. 2.4). Lagendike (loodusliku rohuma) olemasolu tõestab ka asjaolu, et kinnistutele ei ole väljastatud metsaseaduse §32 tähenduses raadamise luba ehk alal ei ole läbi viidud raiet. Kuna lagendike näol ei ole tegemist raielangi või muul moel hukkunud metsaga, siis puudub ka alal metsauuendamise kohustus.

- Tulenevalt eelpool mainitud põhjustest (ning viidatud uuringutest) on Vikipalu küla Aavoja tee 17, 19 ja 21 maaüksuste detailplaneeringus igati põhjendatud ehituskeeluvööndi määramine - **50 meetrile** (ehk kalda ehituskeeluvööndi piirini).

Joonis nr. 1 - Aavoja tee 19 kinnistu katastriüksuse plaan (koostatud 2008 a.).



Joonis nr. 2 - Aavoja tee 21 kinnistu katastriüksuse plaan (koostatud 2008 a.).



## 5. KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

### 5.1. Keskkonnakaitse abinõud

Alale ei planeerita keskkonnaohtlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamute ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta. Uue planeeringulahenduse realiseerimise abil parandatakse krundi heakorda. Peamised keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- Tehnovõrkude kohandamine vastavalt vajadusele ja nõuetele;
- Planeering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- Tolmuvabade pinnakatete kasutamine;



- Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest;
- Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariolukordade vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnanõuetest ja headest tavadest kinnipidamine;
- Järgida detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Ainukeseks müra allikaks on Aavoja teelt kostuv liikluse müra (planeeringualaga piirneva tee liikluskoormus ei tekita negatiivset keskkonnamõju). Kuigi Aavoja tee on väga madala liikluskoormusega, võib tekkida minimaalselt negatiivset mõju (tolm / müra) kavandatud elamutele. Võimaliku müra ja õhusaaste (tolmu) vältimiseks elamute siseruumides lähtuda (hoonete projekteerimisel) standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

## 5.2. Haljastus ja heakord

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, kuid kerge langusega lääne suunas. Planeeringuala külgneb igast küljest kuivenduskraavidena ning alast kulgeb mööda Aavoja oja ning Aavoja veehoidla. Kinnistud on kaetud madal- ja kõrghaljastusega, alal kasvab erinevaid leht- ja okaspuid (ca 60% alast on metsamaa ning ca 40% rohumaad). Maa-ala jaotub (lähtuvalt haljastuse paiknemisest) kolmeks põhialaks:

- Aavoja tee 17 ja 19 kinnistute piiril paiknev ala on kaetud väheväärtusliku kõrghaljastusega - peamiselt domineerib lehtpuuvõsa (IV-väärtusklass) ning üksteise võras kasvavad noored kuused, lisaks ilmestavad ala üksikud kõrgekasvulised (üldiselt heas seisukorras) männid, kuused ning kased (III- ja IV-väärtusklass);
- Aavoja tee 17 kinnistu lääne- ja põhjaküljel ning Aavoja tee 19 ja 21 kinnistute keskel paikneb kõrgekasvuline ning heas seisukorras segamets (väärtuslik kõrghaljastus), esimeses rindes domineerivad männid ning kuused (II- ja III-väärtusklass), teises rindes leidub arvukalt erinevas kasvuaastaga kaske (IV-väärtusklass), mida ümbritsevad noored kuused;
- kõrghaljastatud alade vahel paikneb rohumaad/muruala, mida ilmestavad üksikud puud/põõsad või puudegrupid (vt. joonist nr. DP-4).

Detailplaneeringus on määratud likvideerimisele üksikud puud (lagedal alal), mis jäävad hoonete/rajatiste ehitusele või tehnovõrkude rajamisele ette. Väheväärtusliku kõrghaljastusega alal on vajalik likvideerida perspektiivitu võsa, harvendada (noori) kuuski, säilitada elujõulised ja dekoratiivsed üksikpuud. Väärtusliku kõrghaljastusega alal on vajalik likvideerida lehtpuuvõsa ja kuivanud puud, harvendada (noori) kuuski, võimalusel säilitada metsamassiiv (väärtuslik kõrghaljastus).

- Detailplaneering näeb ette ka osalise raie Aavoja tee 19 ja 21 kinnistute vahel paiknevas metsatukas (vt. joonist nr. DP-5). Tegemist on alaga, kus paikneb kõrghaljastust hõredamalt, sh kulgeb alalt läbi mitu jalgrada. Osalise raie eesmärk on luua kahe lagendiku vahel läbikäik (vajadusel jalgteed) ning näha ette maa-ala tehnovõrkude (vee-, kanalisatsioonitorustiku ning tarbija madalpinge maakaabli) rajamiseks.

Uushaljastuse kavandamisel ning rajatiste ehitamisel arvestada:

- Suurendada värtusliku madal- ja kõrghaljastuse osakaalu Aavoja tee 17 ja 19 kinnistute piiril;
- Kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ja puu- ning põõsaliike;
- Võimalusel istutada viljapuid;
- Vältida aiaosade ulatuslikku sillutamist (betoon)kividega;
- Hoonealust kasvupinnast saab kasutada haljastamiseks (ülejäeva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada ehituse asukohajärgse omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele);
- Uute tehnovõrkude rajamisel teha kaevetöid minimaalses mahus ja ulatuses, et mitte kahjustada kasvavate puude juurestikku;

Planeeringulahenduse realiseerimise läbi parandatakse kruntide heakorda (sh. rajatakse POS 1 krundisisesed teed ning parkimis- ja haljasala).

### 5.3. Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Anija valla jäätmehoolduseeskirjaga. POS 1 ja POS 2 kinnistutele on ette nähtud oma prügikonteinerid. Jäätmekogumismahutite asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht on valitud nii, et jäätmeid äravedav sõiduk pääseks jäätmekogumismahutite juurde. Jäätmekonteinerid peavad olema kõvakattega platsil. Prügikonteinerite asukoht täpsustada ehitusprojektis. Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

### 5.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, kuid kerge langusega lääne suunas. Vajalik ei ole ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine (va. osaline pinnase tõstmine POS 1 hoonestusaladel). POS 2 kinnistule on rajatud ligipääsutee ning mitmed hooned/rajatised ehk kõrguslik lahendus on üldjoontes fikseeritud, puudub vajadus täiendavaks vertikaalplaneerimiseks.

POS 1 hoonestusalade vertikaalplaneerimine lahendada koos (POS 1) ligipääsutee rajamisega, eesmärgiga tagada planeeritud hoonete ja ligipääsutee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Vertikaalplaneerimine lahendada põhimõttel, et ala ei kaotaks oma visuaalset omapära. Ehitusprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutada ära (vajadusel) krundi vertikaalplaneerimisel (hoonestusalade ulatuses).

Lõplik vertikaalplaneerimine lahendatakse järgmises projekteerimise faasis, ehitusprojekti raames, lähtuvalt planeeritud hoonete lõplikest asukohtadest. Olemasolevat maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast (välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistule).

### 5.5. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala külgneb igast küljest kuivenduskraavidega ning alast kulgeb mööda Aavoja oja ja Aavoja veehoidla, lähtuvalt sellest toimub sademevee loomulik äravool reljeefilt madalamatele aladele. POS 1 ja POS 2 kinnistute sademevesi immutatakse pinnasesse. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbub pinnasesse. Vajadusel rajada sademevee kogumise- ja äravoolutorustik (POS 2 kinnistul on torustik rajatud). Tulenevalt kinnistute suurusel ei ole sademevee voolamise ohtu naaberkinnistutele. Oluline on sademe- ja dreenaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee planeerimisel. Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele.

## 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi:

- elava keskkonna loomine;
- elamutevaheline nähtavus ja jälgitavus on tagatud;
- valgustatus (kinnistute sissesõitudele ja elamute ümbrusesse rajatakse õuevalgustus);
- kavandatud on selgelt eristatav juurdepääs;
- parkimiskohad on kavandatud hoonesisesed, piirdeaiaga piiratud krundile.
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus ja hoonete arhitektuur;

- kavandatud on vandalismikindlad konstruktsioonid ning kestvate materjalide kasutamine;
- hoonetele (soovituslikult) paigaldada valvesignalisatsioon;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;

## 7. TULEOHUTUSABINÕUD

Planeeritud kruntidel on tagatud nii tuleohutuskujad kui pääsud kruntidele ja ümber hoonete. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3. Planeeritud hoonestusalade (ja hoonete) vähekaugused on vähemalt 8 meetrit. Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujad vastavalt tuleohutuse eeskirjadele ja standarditele. Täpsemad tulekaitse nõuded määrata hoonete ehitusprojektiga lähtudes kehtivatest normidest. Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr. 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-7:2008 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuala lähistel ei paikne ühtegi tuletõrjeveehüdranti (kuna piirkonnas puudub ühisveevärk). Lähim ametlik tuletõrje veevõtukoht asub Aavoja tee ja Aavoja vkt ristis (mööda Aavoja teed ca 400 m planeeringualast), tuletõrjevési saadakse Väike-Aavoja veehoidlast (andmete aluseks Kehra Päästekomando info). Lisaks külgneb planeeringuala Aavoja veehoidla ning Aavoja ojaga ehk tagatud on (lisaks ametlikule veevõtukohtale) lähim alternatiiv. POS 1 ja POS 2 kinnistul on olemas piisavalt lai juurdepääs veehoidlale (ligipääsu alal puudub kõrghaljastus). Arvestades piirkonna olemasolevaid veevõtukohti, siis ei ole vajalik rajada planeeritud POS 1 ja POS 2 kinnistule tuletõrjeveemahutiit.

## 8. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete väljastatud tehnilisi tingimusi. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel nr. DP-5 (põhijoonis tehnovõrkudega).

### 8.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on detailplaneeringuga määratud käsitletavate kinnistute (POS 1 / POS 2) perspektiivne võimalik elektrienergia tarbimisvõimsus ja selle alusel tellitud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnast tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 18.02.2016 tehnilised tingimused nr. 250089 / lisa nr. 2.1

Aavoja tee kinnistul (Aavoja tee 17 ja 19 kinnistute piiril) paikneb mitmekohaline liitumiskilp. Aavoja tee 17 (POS 2) kinnistule on tagatud elektriliitumine (16A) olemasolevast kilbist. POS 2 kinnistul paiknev abihoone (saunamaja) on ühendatud elektrivõrku (maakaablid on rajatud ka elamu vundamendini). POS 1 kinnistule on võimalik tagada liitumine samast (mitmekohalisest) liitumiskilbist (asukoht esitatud joonisel nr. DP-5). Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija (POS 1) oma vajadustele vastava liini (kuni 3X32A). Detailplaneeringus (vt. joonist nr. DP-5) on määratud Tarbija maakaablite osas soovituslikud asukohad kuni planeeritud hoonestusaladeni (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest. Detailplaneeringus on määratud servituudi vajadusega ala:

- olemasolevale elektrivarustuse 0,4kV maakaabelliini trassile (Aavoja tee kinnistul): laius 2 m (1 m mõlemale poole maakaabelliini) võrguvaldaja kasuks.
- olemasolevale elektrivarustuse liitumiskilbile (Aavoja tee kinnistul): 1 m ümber liitumiskilbi - POS 1, POS 2 ja võrguvaldaja kasuks.

## 8.2. Veevarustus

Piirkonnas tsentraalne vesi puudub. POS 2 kinnistul paikneb salv- ja puurkaev (kuuluvad säilitamisele), mis tagavad POS 2 kinnistule veeühenduse (salvkaevu ei kasutata joogivee tarbeks). POS 1 kinnistu veevarustus lahendada planeeritud puurkaevu baasil (lokaalselt). Olemasolevale ja planeeritud puurkaevule tagada hooldusala ( $R=10$  meetrit). Puurkaevu hooldusala säilitada haljasalana. Puurkaevu rajamisel tuleb järgida veeseadust ja ehitusseadustikku. Puurkaevu puurimisele peab eelnema projekt, milles on kirjeldatud geoloogilises läbilõikes olevad pinnase- ja kivimikihid, kaevu konstruktsioon ja hooldusala (enne puurkaevu rajamist tuleb maaomanikul taotleda Keskkonnaametilt vastav kooskõlastus).

POS 1 ja POS 2 elamutele (soovi korral ka abihoonetele) näha ette veeühendus, kinnistuisene veetoru ning veesisendid. Veesisendid on määramata, kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud. Kinnistute veesisendustoru ehitada PE plasttorust  $\varnothing 32\text{mm}$ , surveklassiga PN10. Plasttorud ühendada omavahel keevisõmblustega. Plastist veetorustik paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Planeeritud torustikule paigaldatavad liitmikud ja äärikud peavad olema tõmbe- ja korrosioonikindlad. Veetorustiku täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoone(te) lõplikust asukohast. Mõlema kinnistu arvestuslik vee tarbimise kogus on  $0,3 \text{ m}^3/\text{d}$ . Veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismõõdikud ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990 Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 835:2014 Hoone veevärk;
- EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;

Varasemas detailplaneeringus on ette nähtud ühise puurkaevu rajamise kohustus. Arvestades, et piirkonna arendamine käib ebaühtlaselt, siis Aavoja tee äärsetele kruntidele ühise puurkaevu rajamine ei ole praeguses arendamises otstarbekas. Aga kuna iga puurkaevu rajamine tekitab põhjaveereostuse riski, siis endiselt jääb võimalus rajada ühine puurkaev mitme krundi (või kogu Aavoja tee arenduse) peale. Tulevikus on võimalik ka rajatud puurkaevudesse liituda (järgides seadusest tulenevaid kitsendusi ja Keskkonnaameti nõudeid).

## 8.3. Heitvee kanalisatsioon

Piirkonnas tsentraalne kanalisatsioon puudub. Planeeritud hoonetele on ette nähtud kohtpuhastid (septik koos imb- ja/või filtersüsteemidega), et tagada looduslikum reovee käitlemine ning madalamad hoolduskulud. Detailplaneeringus on määratud kohtpuhastile soovituslik asukoht, arvestades mõlema kinnistu pinnareljeefi ning nõutud kujasid olemasolevatest ja planeeritud kaevudest. POS 1 ja POS 2 kinnistule planeeritud imbväljaku ning (kavandatava ja olemasoleva) puurkaevu (arvestatud hooldusala välispiirist) vaheline kuja on rohkem kui 50 m (ehk lahendus vastab Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr. 99).

Kohtpuhasti on planeeritud hoonete ja ligipääsute vahetuslähedusse, eesmärgiga tagada septikut tühjendava sõiduki ligipääs ning minimeerida reovee ärajuhtimise distantsi hoonetest. Septiku ning imb- ja/või filtersüsteemide rajamise lõplik asukoht ning töösüsteem (mudel) valida koostöös valdkonna spetsialistiga ning kooskõlastada kohaliku omavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Kanaliseeritav heitvee (voolu)hulk vastab veetarbe(voolu)hulgale. Mõlema kinnistu arvestuslik olmereovee kanaliseerimise kogus on  $0,3 \text{ m}^3/\text{d}$ . Kinnistu kanalisatsioonühendus ehitada plasttorudest  $d110\text{mm}$ . Planeeritud reoveekanaliseerimistorustik näha ette isevoolne. Kanalisatsioonitorustiku projekteerimisel ja rajamisel arvestada järgmiste lisanõuetega:

- Kõik isevoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud tuleb teostada kaevus (kaevust-kaevu peab torustik olema sirge);
- Kinnistutorustiku kalle peab tagama, et torustikus oleks tagatud isepuhastuskiirus;
- Isevoolse kanalisatsiooni torustik projekteerida muhvidega plastitorudest;
- Reoveekanaliseerimise sulgarmatuurina kasutada reoveekanaliseerimisele sobivat sulgarmatuuri;

Kanalisatsiooni projekteerimisel võtta aluseks järgmised lähtedokumendid, projekteerimismid ning Eesti standardid:

- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;

#### 8.4. Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu kaugküttepiirkonnas. POS 1 ja POS 2 kinnistule planeeritud hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt. Eelistada tuleb keskkonnasõbralike küteliike. Soovituslikult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi või vesi-vesi soojuspumpasid ning lisaküttena puukütet. Maakütte võib rajada hoonestusalale või sellest välja (va ehituskeeluvööndisse või metsaalale). Kütte liik ja lahendus esitada ehitusprojekti staadiumis.

#### 8.5. Sidevarustus

Planeeringuala lähedal ei paikne side õhuliini ega maakaableid. Planeeritud elamute sidevarustus lahendada lähtuvalt vajadusest, kasutades meetodit, mis ei eelda kaabelliini paigaldust (st läbi õhu).

### 9. KAVANDATU VÕRDLUS ÜLDPLANEERINGUGA

Detailplaneeringuga kavandatu võrdlus Anija valla üldplaneeringuga:

Hinnatav näitaja	Üldplaneering	POS 1	POS 2
<b>Krundi kasutusotstarve</b>	Ühepereelamumaa	Ühepereelamumaa (üksikelamu)	Ühepereelamumaa (üksikelamu)
<b>Krundi minimaalne suurus (m<sup>2</sup>)</b>	Vähemalt 1 ha	19998 m <sup>2</sup>	10001 m <sup>2</sup>
<b>Suurim hoonestusalune pind krundi pindalast</b>	Olenevalt krundi suurusest	2%	3,9%
<b>Hoonete (elamute) vaheline kuja</b>	50 m	80 m (POS 1 elamu soovitusliku asukoha ja Aavoja tee 17 elamu vundamendi vaheline kuja)	80 m (POS 1 elamu soovitusliku asukoha ja Aavoja tee 17 elamu vundamendi vaheline kuja)
<b>Elamu suurim lubatud kõrgus ja korruselisus</b>	Lähtuda (piirkonna) olemasoleva hoonestuse arhitektuurilistest traditsioonidest ja mahtudest	8,5 m / 2-korrust	8,5 m / 2-korrust

- Planeeritud ala Anija valla üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on - väikeelamu maa (EV). Üldplaneeringu kohaselt on väikeelamu maa - ühepereelamumaa kompaktse hoonestusega aladel ja maatulundusmaa elamu õuemaal (hajaasustuses). Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised.
- Vikipalu küla Aavoja tee 17, 19 ja 21 maaüksuste detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Anija valla üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

## 10. NÕUDED EHITUSPROJEKTILE

Detailplaneeringus on määratud järgmised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest;
- Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 nõuetele;
- Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;
- Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele planeeritud hoones ning ka naaberkinnistutel asuvates elamutes;
- Jäätmeäritluse lahendus ning hoonete aluse huumusmulla äritlemine peab vastama Anija Jäätmeäritluseeskirja nõuetele;
- Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida - Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrust nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ning EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus Osa 6: "Tuletõrje veevarustus".
- Juurdepääsuteed ja parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardi nõuetele.
- Hoonete projekteerimisel tuleb järgida Sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“.
- Planeeritud ja olemasoleva puurkaev kasutamise korral arvestada sotsiaalministri 31.07.2001 määruses nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ tooduga.
- Kanalisatsiooniehitise planeerimisel juhinduda veeseaduse § 26 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusest nr 171 „Kanaliseerimise ehitiste veekaitse nõuded“.
- Ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga).

Lisamärkused:

- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistele. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.
- Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama (kahju tekitanud) krundi igakordne omanik.