

I ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEALUSED JA –DOKUMENDID

- Planeerimisseadus
- Läänemaa maakonnaplaneering ja teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
- Taebla valla üldplaneering
- Taebla valla ehitismäärus
- Taebla valla arengukavad
- *Ehitusseadus*
- *Looduskaitseadus*
- *Metsaseadus*
- *Maaparandusseadus*
- *Teeseadus*
- *Muinsuskaitseadus*
- *Veeseadus*
- *Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus*
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr.10 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171 *Kanalisatsiooniehitiste veekaitse nõuded*
- Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määruse nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusest nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruse nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*
- *Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*
- *Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad*
- *Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine*
- Taebla valla jäätmehoolduseeskiri
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

- *Taebla Vallavolikogu 16.11.2006 korraldus nr 68., Vidruka Golfväljaku maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega*
- *Lähteülesanne*
- *Detailplaneeringu koostamise finantseerimise ja koostamise leping 25.03.2008*
- *Taebla Vallavolikogu 16.11.2006 otsusega nr 68 Vidruka Golfi maa-ala detailplaneeringu*

1.2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Haapsalu maamöödubüroo OÜ topo-geodeetiline alusplaani (töö nr 620-2007, 2007 ja 2009)
- Metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline hinnang Vidruka Golfi objekti metsade kohta (OÜ Metsabüroo, 2008)
- Vidruka Golfväljaku maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (OÜ Alkranel, 2008-2009)

1.3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesolev detailplaneeringu koostamise eesmärk vastavalt Taebla vallavolikogu poolt kinnitatud lähteülesandele on ca 91ha suuruse ala planeerimine golfväljakuks ja ühe osa jagamine väikeelamu kruntideks. Planeeritavate kruntide suurused kujunevad planeerimisprotsessi käigus, võttes arvesse loodusliku omapära, kehtivaid piiranguid ja piirkonna koormustaluvust.

PROJEKTI ÜLDEESMÄRGID:

- kinnistute jagamine ja maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse ulatuse määramine;
- hoonestustingimuste väljatöötamine;
- liikluskorralduse lahendamine;
- servituutide seadmise vajaduse ja piirangute määramine;
- insenervõrkude lahendus ja ressursside kasutamine;
- heakorrastuse põhimõtete väljatöötamine.

Käesolev detailplaneering sisaldab Taebla valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

II OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ca 94ha suurune planeeringuala asub **Läänemaal Taebla valla Vidruka külas**, Palivere alevikust ca 5km loodesuunas ja Taebla alevikust 10km kirdes, Haapsaluni on 20km.

Juurdepääs detailplaneeringualale on tagatud 1 km kaugusel lõunas paikneva Tagavere – Vidruka kõrvalmaantee (tee nr 16105) kaudu, mis viib Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla põhimaanteele T- 9. Detailplaneeringuala idapiiril ja lõunapiiril paiknevad valla registris olevad teed: Väänla – Hardu ja Aipi. Pargimetsa ja Pargimäe kinnistute vahel kulgeb Liivaristi tee (valla tee). Nimetatud kruusakattega juurdepääsuteed on keskmises seisukorras.

Lähimad tõmbekeskused, milleks on Palivere ja Taebla alevikud, asuvad detailplaneeringualast vastavalt 5km ja 10km kaugusel. Koolidest asuvad vallas Taebla Gümnaasium, Palivere Põhikool ja Vidruka kool, lisaks paikneb valla kahes alevikus ka kaks lasteaeda. Taeblasse ja Paliveresse on koondunud ka peamine osa valla kultuuri- ja spordiobjektidest. Maakonnakeskus Haapsalu paikneb Vidruka külast aga 20km kaugusel.

Detailplaneeringuala ja selle lähiümbruse näol on tegemist hajaasustuspiirkonnaga. Lähimad elamud paiknevad planeeringualast ca 50 m kaugusel idas, 200 m kaugusel lõunas ja 250 m kaugusel põhjas. Detailplaneeringualast 220 m kaugusel idas Rästi maaüksusel paikneb endise veiselauda hoone.

Kinnistute andmed:

mü nimi	pindala	Katastriüksuse nr	sihtotstarve	piirangud	omanik
Pargimetsa	10,75	77601:003:0212	100% maatulundusmaa	Tee Kraavid Elektriliin Muinsuskaitse	OÜ Vidruka Golf
Pargimäe	38,32	77601:003:0213	100% maatulundusmaa	Tee Kraavid Elektriliin	OÜ Vidruka Golf
Kanarpiku	13,12	77601:003:1105	100% maatulundusmaa	Kraavid Tee	OÜ Vidruka Golf
Aida		77601:003:0192	100% elamumaa	Tee Kraavid Elektriliinid	Markku Tapio Vainio
Uusi-Põllu	5,32	77601:003:0149	100% maatulundusmaa	Tee Kraavid	Palivere Põllumajandusühistu
Uue-Aida	0,30	77601:003:0193	100% elamumaa	Tee Elektriliin	Merje Mesi
Aidapõllu	17,68	77601:003:0238	100% maatulundusmaa	Tee Kraavid Elektriliin	Endel viilma
	4,73	AT0605080019	Riigi reservmaa ettepanek	Kraavid Tee	Eesti Vabariik

54% detailplaneeringualast on kaetud metsaga, ülejäänud ala on rohumaad (heinamaad). Detailplaneeringualal asub kaks elamumaa kinnistut.

Vidruka Golfväljaku detailplaneeringu maa-alal Pargimetsa maaüksuse lõunaosa heinamaal paikneb kolm kivikalmet, mis on arheoloogiamälestised reg nr-ga 10180, 10181, 10182. Ajalooliselt on Vidruka Golfi maa-ala näol tegemist endise Vidruka mõisa omandisse kuulunud maadega.

Pargimetsa ja Pargimäe maaüksuste vahel jooksev tee on pärandkultuuriobjekt, põline metsatee ehk Liiva tee, mis oli kunagiste Vidruka ja Jalukse mõisate ühendustee. Tee on säilinud 50-90% ulatuses. Lisaks paikneb detailplaneeringuala lähiümbruses ka mitmeid põliseid talukohti – planeeringualast 200 m kaugusel idas asub Metsaääre talu, 170 m kaugusel kirdes Laane talu, põhjas 120 m kaugusel Kasemetsa talu ja 250 m kaugusel Liivaristi talu.

Vidruka Golfi maa-alast on ca 54% kaetud metsaga, ülejäänud ala katab peamiselt rohumaa. Kõik puistud on loodusliku tekkega, peapuuliigi järgi on enam kaasikuid. Alal kasvavad eranditult kodumaised puuliigid, alusmetsas esineb paakspuud, paju, sarapuud ja toomingat, lagedal alal ka mõned kadakad. Haruldasi ja piiratud levikuga loodusliku tekkega metsakooslusi alal ei paikne (Metsabüroo OÜ, 2008).

Eestimaa Looduse Fondi (ELF) poolt teostatud inventuuri alusel paikneb detailplaneeringu koosseisu kuuluvatel Pargimetsa ja Pargimäe maaüksustel *Vidruka soovikumets*, lisaks piirneb planeeringuala läänest *Vidruka - Tagavere vahelise puisniiduga*. *Vidruka soovikumetsa* näol on tegemist 1995. aastal inventeeritud elupaigatüübiga „soostuvad ja soo-lehtmetsad“ (9080), mis on Eestis üsna laialt levinud. Keskkonnaministeeriumi andmetel ei ole Vidruka leiukohale kõrgeid väärtushinnanguid antud, mistõttu ei ole seda ala Natura 2000 alade võrgustikku valitud. Seega kokkuvõttes ala kasutusele piiranguid seatud ei ole.

Kaitsealuseid loomaliike detailplaneeringualal ja selle vahetus läheduses ei elutse.

Valdavad tuulesuunad lääne ja edela.

Planeeritaval alal õhu saasteallikad ja müraallikad puuduvad.

Kuna detailplaneeringualal on suuremalt jaolt tegemist niiskete muldadega, asub alal ja selle vahetus läheduses mitmeid kuivendusalasid. Seejuures toimib detailplaneeringuala läbiv kraav kuivendusala eesvooluna. Detailplaneeringuala on Taebla jõega seotud läbi maaparandussüsteemide.

Detailplaneeringualal tegemist normaalse radooniriskiga alaga, millel levivad normaalse looduskiirgusega pinnased.

Detailplaneeringualal on suuremalt jaolt tegemist niiskete muldadega, mistõttu on planeeringuala ja naabrusaes asuvatele põldudele nõukogude ajal paigaldatud maaparandus kuivendusüsteem. Kuivendusüsteem puudub metsa ja kõrghaljastusega aladel. Seejuures toimivad osad detailplaneeringuala läbivad kraavid kuivendusala eesvooluna.

Vaadeldaval alal puudub tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon, samuti side- ja gaasivarustus. Olemasolevad elamud saavad elektritoite lääneosas paikneva madalpinge õhuliini kaudu (kaitsevöönd 2 + 2 m).

III PLANEERIMISLAHENDUS

Lääne maakonna arengustrateegia 2007-2013 kohaselt on maakonna peamisteks arengusuundadeks kvaliteetse elukeskkonna tagamine ja puhkealade kompleksne arendamine.

Lääne maakonnaplaneering käsitletavale alale piiranguid ei sea.

Vastavalt **Taebla valla üldplaneeringule** paikneb Vidruka Golfi maa-ala detailplaneeringuala puhkealal P3, mis on reserveeritud golfiväljaku ja selleks vajaliku infrastruktuuri alaks. Nimetatud alal on lubatud maakasutuse sihtotstarbeks lisaks puhkealale ka ärimaa, puhke- ja spordibaaside maa, transpordimaa, üldkasutatav maa ning maatulundusmaa.

Taebla valla arengukava 2007-2013 on eesmärkidenä teiste seas välja toodud elamispiindade juurdeloomine ning valla puhkemajandusliku potentsiaali kasutuselevõtmine.

Käesolev detailplaneering sisaldab Taebla valla **üldplaneeringu muutmise ettepanekut** just elamuala kavandamise osas golfiväljaku ja puhkeala vahetusse naabrusesse.

Vidruka Golfi maa-ala detailplaneeringuga on ette nähtud uue kompaktse elamuala E5 määramine üldplaneeringuga puhkeala P2 (puhkeala hoonete ehitamise õigusega) ala edelanurka.

Elamute ehitamiseks on valitud metsavaba ala ja põllumajanduslikuks otstarbeks mittekasutatav maaüksus. Kõnealune maatükk oma asukoha ja kujuga ei sobi rajatava golfiväljaku osaks.

Puhkeala väljaehitamiseks vajalike ressursside otstarbekamaks ära kasutamiseks on mõistlik alale rajada elamukvartal, kuna elamufunktsioon on spordi- ja puhkeala funktsioonile kõige lähedasem. Vald eelistab kompaktse asustusega aladel väikeelamute rajamist.

Golfiväljak oma atraktiivse maastikukujundusega ja heakorrastatav puhkemajadega metsaala on elamukvartali lisaväärtust andev naabus. Elamukvartali elanike kohalolek ja liikumine puhke-spordiala vahetus naabruses tagab pideva järelvalve naabruskonna üle. Nii püsielanikud kui ka puhke-spordiala külastajate kohalolek elavdab külaelu.

Tulevikus võiks suunatud olla elamute rajamine planeeringualast lõuna poole, planeeringuala ja Taebla jõe vahelisele alale. Rajatav infrastruktuur ja olemasolevad talud soosivad piirkonda omaette elamuala/küla/keskuse tekkimist. Elamuehituseks on piirkond sobiv veel seetõttu, et jääb maanteest ja selle võimalikest kahjulikest mõjudest piisavalt kaugemale. Samas aga paikneb piisavalt lähedal, et sidustada rajatavat spordi-, puhke- ja elamuala Tagavere ja Väänla ja Vidruka küladega.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneb piirkonna aktiivne arendamine, mille tulemusel rajatakse Taebla valda täiendavad elukohad ning kaasaegne puhkekeskus. Uue elamupiirkonna rajamisel lisandub omavalitsusse uute elanike näol maksumaksjaid, mis omakorda elavdab sotsiaalsfääri. Planeeritava Vidruka Golfiväljaku teeb võrreldes teiste sarnaste puhkekompleksidega atraktiivseks aga asjaolu, et ala asub hajaasustuspriirkonnas aktiivsest inimtegevusest eemale jäänud looduskaunis kohas. Lisaks sellele pakub rajatav kompleks erinevalt teistest golfiväljakutest majutusteenust ja terviseprotseduure puhkemajade ja SPA-hotelli näol. Golfiväljakut ja SPA-hotelli sisaldava puhkekompleksi rajamise tagajärjel suureneb eeldatavalt ka kogu piirkonna turismipotentsiaal. Lisaks sellele tekib kohalikel elanikel võimalus uutele elanikele ja ka puhkajatele oma teenuseid (nt ratsutamine, paadimatkad vms) pakkuda. Taebla valla arengukava kohaselt kavandatakse detailplaneeringuala lähedal paiknevasse Palivere alevikku puhke- ja turismipiirkond, millele detailplaneeringuala arendamine lisab väärtust, kuna suurendab piirkonnas pakutavate puhketeenuste mitmekesisust. Detailplaneeringuala arendamisega luuakse piirkonda juurde kuni 40 uut töökohta, aidates elavdada valla majandussfääri.

3.1. MAA-ALA KRUNTIMINE

Käesoleva detailplaneeringuga on Vidruka Golfi ca 93ha maa-ala tsoneeritud kolmeks erineva kasutusotstarbega alaks:

I piirkond - golfiväljaku ala (15,52 ha), kuhu on kavandatud 9-rajaline golfiväljak ja seda teenindav hoone ning parkla

II piirkond - puhkeküla (34,6 ha) 108 puhkemaja ja 50-60 kohaline hotell

III piirkond - väikeelamuala (10,65 ha) 44 üksikelamukrunti

bilanss

Maa sihtotstarve	tähis	pindala		tähis	pindala ha	%
maatulundusmaa	M	ca 94ha	Elamumaa	E	10,07	11,5
			Ärimaa	Ä	50,74	54
			Tootmismaa	T	0,05	0,05
			Transpordimaa	L	10,08	11
			Üldmaa	Ü	0,96	1
			Maatulundusmaa	M	19,81	21
			Jäätmemaa	J	1,15	1

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada 44 elamukrunti, sealhulgas kaks olemasolevat. Kui arvestuslikult on perekonnas 3 inimest, siis lisandub $3 \times 44 = 132$ inimest, seega võime planeeringu realiseerumisel elupiirkonnaks arvestada ca 132 elanikuga. Täna elab Vidruka külas 121 elanikku

Käeoleva detailplaneeringuga on planeeringualale ette nähtud:

- 1 ärimaa – golfi mängimine
- 1 ärimaa golfi teenindavaks otstarbeks
- 1 ärimaa puhkemaja ehitamiseks
- 9 ärimaa krunti puhkemajade ehitamiseks,
- 9 tootmismaa sihtotstarbega krunti: puurkaevu, trafoalajaama ja 2 kanalisatsioonipumpla
- 2 maatulundusmaa krunti (hoone ehitusõigusega);
- 13 transpordimaa krunti;
- 44 üksikelamu krunti (sealhulgas kaks olemasolevat)

Kruntide moodustamise ja ehitusõiguse tabelid on toodud *joonisel nr.4 PÕHIJONIS*.

Lähtuvalt Taebla valla üldplaneeringust elamuala E5 tingimustest on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide suuruseks 2197-2740m².

3.2. KAVANDATUD EHITUSÕIGUS

Krundid pos nr 1 – pos nr 42, pos nr 82 ja pos nr 83

- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- kruntide pindalad vahemikus 2087m²– 3024m²
- lubatud suurim hoonet arv: 1 üksikelamu(põhihoone plokistatud abihoonega),
va pos nr 82 ja 83 on lubatud 2 hoonet –elamu ja abihoone
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 250m²
- lubatud suurim hoonete brutopind: 400m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krunt pos nr 43

- maa sihtotstarve: 100% üldkasutava maa
- krundi pindala: 4268m²
- hoonete ehitamist ei ole ette nähtud

Krundile on ette nähtud erinevate laste mänguväljakute rajamine.

Krunt pos nr 44

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 9658m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 60m²
- lubatud suurim brutopind: 60m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Piirangud:

sanitaarkaitsevöönd 50m

Krundile on ette nähtud rajada puurkaev.

Krunt pos nr 45

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 45m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 15m²
- lubatud suurim brutopind: 15m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundile on ette nähtud tüüp-alajaama paigaldamine.

Krunt pos nr 46

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 45m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 15m²
- lubatud suurim brutopind: 15m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundile on ette nähtud tüüp-alajaama paigaldamine.

Krunt pos nr 47

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 63m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 15m²
- lubatud suurim brutopind: 15m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundile on ette nähtud tüüp-alajaama paigaldamine.

Krunt pos nr 48

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 19441m²

Krunt pos nr 49

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 27016m²
- lubatud suurim hoonete arv: 7
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 700m²
- lubatud suurim brutopind: 950m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 7 puhkemaja püstitamine.

Piirangud:

- rohevõrgustik
- kraav
- jalgrada
- elektriliin+kaitsevöönd
- veetoru+kaitsevöönd
- drenaaž+kaitsevöönd

Krunt pos nr 50

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 25037m²
- lubatud suurim hoonete arv: 6
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 600m²
- lubatud suurim brutopind: 900m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 6 puhkemaja püstitamine.

Piirangud:

- kraav

Krunt pos nr 51

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 34284²
- lubatud suurim hoonete arv: 6
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 600m²
- lubatud suurim brutopind: 900m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 6 puhkemaja püstitamine.

Piirangud:

- kraav
- maaparanduse-eelvoolukraavi veekaitsevöönd 10m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- jalgrada
- kanalisatsioonipumpla sanitaarkaitsevöönd
- reoveepuhasti sanitaarkaitsevöönd
- veetoru+kaitsevöönd
- survekanalisatsioonitoru+kaitsevöönd

Krunt pos nr 52

- maa sihtotstarve: 100% jäätmeoidla maa
- krundi pindala: 11498m²

Piirangud:

- kraav
- maaparanduse-eelvoolukraavi veekaitsevöönd 10m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- kraavi piiranguvöönd 50m

Krundile on ette nähtud planeeringuala reovee puhastusseadmete rajamine.

Krunt pos nr 53

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 47619m²

- lubatud suurim hoonete arv: 17
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 1700m²
- lubatud suurim brutopind: 2550m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 17 puhkemaja püstitamine.

Piirangud:

- kraav
- maaparanduse-eelvoolukraavi veekaitsevöönd 10m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- kraavi piiranguvöönd 50m
- teekaitsevöönd 20m
- elektriõhuliini kaitsevöönd
- reoveepuhasti sanitaarkaitsevöönd

Krunt pos nr 54

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 56110m²
- lubatud suurim hoonete arv: 25
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 2500m²
- lubatud suurim brutopind: 3750m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 25 puhkemaja püstitamine.

Piirangud:

- kraav
- teekaitsevöönd 20m
- elektriõhuliini kaitsevöönd

Krunt pos nr 55

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 21485m²
- lubatud suurim hoonete arv: 6
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 600m²
- lubatud suurim brutopind: 900m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 6 puhkemaja püstitamine.

Piirangud:

- teekaitsevöönd 20m
- elektriõhuliini kaitsevöönd

Krunt pos nr 56

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 43879m²
- lubatud suurim hoonete arv: 12
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 1200m²
- lubatud suurim brutopind: 1800m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 12 puhkemaja püstitamine.

Piirangud:

- rohevõrgustik
- teekaitsevöönd 20m

Krunt pos nr 57

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 27930m²
- lubatud suurim hoonete arv: 9
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 900m²
- lubatud suurim brutopind: 1350m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 9 puhkemaja püstitamine.

Piirangud:

- rohevõrgustik
- kraav

Krunt pos nr 58

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 50389m²
- lubatud suurim hoonete arv: 21
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 2100m²
- lubatud suurim brutopind: 3150m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m

Krundile on ette nähtud kuni 21 puhkemaja püstitamine.

Krunt pos nr 59

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 27671m²

Krunt pos nr 60

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 64m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 15m²
- lubatud suurim brutopind: 15m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundile on ette nähtud tüüp-alajaama paigaldamine.

Krunt pos nr 61

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 92m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 15m²
- lubatud suurim brutopind: 15m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundile on ette nähtud tüüp-alajaama paigaldamine.

Krunt pos nr 62

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 45m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 15m²

- lubatud suurim brutopind: 15m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundile on ette nähtud tüüp-alajaama paigaldamine.

Krunt pos nr 63

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 63m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 15m²
- lubatud suurim brutopind: 15m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 3m

Krundile on ette nähtud reoveepumpla rajamine.

Krunt pos nr 64

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 9834m²

Krunt pos nr 65

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 4936m²

Krunt pos nr 66

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 12063m²
- lubatud suurim hoonete arv: 3
- lubatud suurim hoonete ehitusalune pind 2500m²
- lubatud suurim brutopind 4500 m²
- lubatud suurim korruselisus: 3*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 12m

Krundile on ette nähtud majutushoone ja selle abihoonete püstitamine (külalistemaja, hotell, vms)
Piirangud:

teekaitsevöönd 20m

Krunt pos nr 67

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 353m²

Krunt pos nr 68

- maa sihtotstarve: 100% tootmismaa
- krundi pindala: 90m²
- lubatud suurim hoonete arv: 1
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 60m²
- lubatud suurim brutopind: 60m²
- lubatud suurim korruselisus: 1
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 4m

Krundile on ette nähtud puurkaevu rajamine.

Piirangud:

sanitaarkaitsevöönd 50m

Krunt pos nr 69

- maa sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

- krundi pindala: 9,5ha
- hoonete ehitamist ei ole ette nähtud

Piirangud:

- sanitaarkaitsevöönd 50m
- teekaitsevöönd 20m
- maaparanduse-eelvoolukraavi veekaitsevöönd
- kraavi ehituskeeluvöönd
- kraavi piiranguvöönd

Krunt pos nr 70

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 6355m²
- lubatud suurim hoonete arv: 2
- lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 1500m²
- lubatud suurim brutopind: 2000m²
- lubatud suurim korruselisus: 2*
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: 9m

Krundile on ette nähtud golfiväljaku teenindushoone ehitamine

Piirangud:

- teekaitsevöönd 20m
- elektriõhuliin kaitsevööndiga 2+2m

Krunt pos nr 71

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 4823m²

Krunt pos nr 72

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa
- krundi pindala: 439m²

Krunt pos nr 73

- maa sihtotstarve: 100% ärimaa
- krundi pindala: 15,52ha

Piirangud:

- puhastusseadme sanitaarkaitsevöönd 100m
- teekaitsevöönd 20m
- maaparanduse-eelvoolukraavi veekaitsevöönd 10m
- kraavi ehituskeeluvöönd 25m
- kraavi piiranguvöönd 50m

Krundile on ette nähtud golfi harjutusväljakute rajamine.

Eritingimus: krundil olevad kiviaiad säilitada/taastada.

Krunt pos nr 74

- maa sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- krundi pindala: 5,08ha
- hoonete ehitamist ei ole ette nähtud

Krunt pos nr 75

- maa sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- krundi pindala: 4,24ha
- Hoonete arv?

Pos nr 76 – pos nr 81

- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa

- krundid pindaladega 574m² – 11 475m²

Krunt pos nr 84

- maa sihtotstarve: 100% maatulundusmaa
- krundi pindala: 9936 m²
- hoonete ehitamist ei ole ette nähtud

3.3. ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Kuna planeeringuala on tinglikult jagatud erinevateks piirkondadeks, siis ka arhitektuursed tingimused määratud piirkonniti.

Käesoleva detailplaneeringuga on seatud tingimus, et SPA-hotell koos võimalike abihoonetega ja golfväljakut teenindav hoone oleksid kaasaegse arhitektuurikeelega, kuid viitega kohalikule ehitustraditsioonile. Hooned peavad piirkonda sobituma ja arvestama küla arhitektuurse üldilme ja mahtudega. Rakendada miljöösse sobivaid ehitusmahtusid ja tasakaalustavaid üleminekuid olemasoleva ja rajatava erimastaabiliste hoonestuste suhtes.

Hoonete lubatud katusekalle on vahemikus 20°-45°, k atuseharja suund on vaba. Välisviimistluses kasutada puitviimistlust, lubatud on ka erinevad variandid kombineerituna kivi ja krohvipindadega.

Mitte kasutada looduslike materjale imiteerivaid materjale plastvoodrit, värvilahenduses kasutada pastelseid, tagasihoidlike looduslähedasi toone.

SPA-hotelli ja golfimaja krundile võib rajada kuni 1,5m kõrguseid piirdeid, mis lahendatakse sobivas asukohas ja koosluses projekteeritava hoonega, materjaliks puit-lipp või puit-latt, võrkpiire kombineerituna haljastusega, dekoratiivhekk-piire.

Planeeritud üksikelamud on ette nähtud paigutada kruntidele tähistatud hoonestusalale lahtise hoonestusviisiga. Hooned on planeeritud kruntidele lahtise hoonestusviisiga ja naaberkruntide piiride vahele on jäetud nõuetekohased tuletõrjekujad.

Ühel krundil võib olla üks hoone: elamu plokistatud abihoonega. Hoonete arhitektuur peab olema stiililt lihtne, traditsiooniline ja kasutada tuleb naturaalseid viimistlusmaterjale.

Igal elamumaa krundi piirile on lubatud piirdeaia rajamine, mille joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla-arhitektiga. Piirete kõrguseks on 1,5m ja materjaliks puit-lipp või puit-latt, metall-võrkpiire kombineerituna dekoratiivhaljastusega või dekoratiivhekk-piire. Arhitektuurselt peaksid piirded olema kerged, läbipaistvad.

Frees-ümarpalkmajade ehitamine on keelatud.

Enne konkreetsete ehitusprojektide koostamist tuleb omavalitsuselt vajadusel taotleda täpsustavad projekteerimistingimused, mille väljastamise eelduseks on eskiislahenduse esitamine vallaarhitektile.

3.4. ERINÕUDED

Muinsuskaitse

Planeeringuala kirdepoolses nurgas asuvad kultuurimälestiste riiklikus registris kirjas olevad akultuurimälestised: kivikalmud, registri nr. 10180, 0181 ja 10182. Mälestiste kaitsevööndisse ja selle lähipiirkonda ei ole planeeringuga midagi ette nähtud, jätkatakse senist maakasutust. Planeeringulahenduse ellu viimisel tuleb tagada mälestiste säilimine.

Muinsuskaitseaduse kohaselt tuleb mälestisele tagada päikesetõusust kuni päikeseloojanguni vaba juurdepääs. Mälestise kaitsevööndis (50m mälestise väliskontuurist – Muinsuskaitseadus § 25) võib jätkata senist maakasutust. Uutel kaevetöödel (trassid jms) kivist kuni 15m kaugusel on nõutavad arheoloogilised uuringud.

Ehitus- ja kaevetööde, mis teostatakse mälestise kaitsevööndis, projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Tööde tegemise eel tuleb võtta Muinsuskaitseameti luba.

3.5. KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

Vidruka Golfväljaku maa-ala detailplaneeringu kohta on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine, millest tulenevaid järeldusi on käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Läänemaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ kohaselt paikneb detailplaneeringuala osaliselt piirkondliku tähtsusega rohevõrgustiku tugialal T3. Taebla valla üldplaneeringu kohaselt on nimetatud rohevõrgustiku piire korrigeeritud selliselt, et rohevõrgustik kattub detailplaneeringualaga vaid ca 50 m ulatuses ala lääneservas. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek arvata detailplaneeringu-ala rohevõrgustiku aladest välja, st valla üldplaneeringu eelnõuga määratud rohekoridori piir tuleks panna kattuma detailplaneeringuala läänepiiriga, kuna vastasel juhul ei saa maa sihtotskarbeks olla muu kui maatulundusmaa või üldmaa. Seda tehes määratud rohekoridori laius oluliselt ei vähene ning seega selle funktsioonid ja toimimine säilivad.

Detailplaneeringu koosseisu kuuluvatel maaüksustel kaitstavaid loodusobjekte, liike, kivistisi ega mineraale ei jää ala ühegi kaitseala, hoivuala ega Natura 2000 võrgustiku territooriumile.

Planeeringualal kehtivad Looduskaitseadusest ja Veekaitseadusest tulenevad piirangud maaparanduse eesvoolukraavi veekaitsevöönd 10m, ehituskeeluvöönd 25m ja piiranguvöönd 50m.

Mõju elustikule ja ökosüsteemidele (loomastik, taimestik, rohevõrgustik)

Metsaseaduse § 42 tulenevalt tuleb detailplaneeringuala metsaga kaetud osale koostada metsamajandamiskava.

Planeeringuga käsitletava ala metsa kohta on koostanud OÜ Metsabüroo metsanduslik-dendroloogilise ja keskkonnakaitseliku hinnangu, milles on toodud välja ka järgmised soovitusel/ leevendavad meetmed:

- Puittaimestikku tuleb maksimaalselt võimalikul määral säilitada;
- Esteetiliselt väärtuslikud puud, mis otseselt ei takista ala sihtotstarbelist kasutamist, tuleb säilitada;
- Teeäärtes osas raiete läbiviimisel tuleb arvestada, et võiks säilida teeäärse vööndi sanitaarkaitsetsoon;
- Säilivates ja rajatavates kõrghaljastusega kohtades on soovitatav taotlema puude ja põsaste täiendusistutusega vertikaalse rindelise moodustumine;
- Mida rohkem suudetakse säilitada olemasolevat taimestikku, seda tervislikum on elukeskkond nii inimestele kui teistele alal levinud liikidele.

Hoonestusalad on planeeritud mitme grupina ja hooned on lubatud rajada detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, mis tagab suurema osa metsa loodusliku seisundi säilimise. Puhkeküla alale planeeritud eluhoonete gruppide vahele jääb puutumatu metsaala, mis tagab metsloomade vaba liikumise.

Käesoleva detailplaneeringuga seatakse tingimus, et puhkemajade tsooni kavandatud hoonete asukohtade valikul tuleb arvestada metsaeraldise kirjelduses toodud ettepanekutega. Seega täpsed hoonete asukohad hoonestusalal määrata ehitusprojektide eskiisi staadiumis täpsustatud topogeodeetilisel alusplaanil.

Vältida tuleb suuri valgusreклаame ning intensiivset ja laiaulatuslikku tänavavalgustust kui külamiljösse sobimatut.

Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringu elluviimise järgne maksimaalne joogiveetarve on hinnanguliselt 65,45 m³/d. Planeeringualale on ette nähtud kaks ordoviitsiumi veekihist toituvat puurkaevu. Kuna detailplaneeringu elluviimise järgselt võetakse põhjavett (sh joogivesi) rohkem kui 5m³/ööpäevas, tuleb golfväljaku haldajal vastavalt Veeseadusele taotleda vee-erikasutusluba. Vee-erikasutusluba tuleb taotleda ka juhul, kui vett võetakse pinnaveekogust enam kui 30 m³/ööpäevas.

Golfväljaku kastmiseks kasutada põhjaveevarude säästmiseks puhastatud heitvett ja pinnavett. Kastmisvee varumiseks on golfväljaku läänepoolse piiri mööda kulgeva kraavi äärde planeeritud tiik.

Reoveekäitluse lahendamine

Detailplaneeringualal tekkiva reovee käitlemiseks on vajalik rajada reoveepuhasti, milleks sobivad kas kombineeritud kompaktpuhasti või aktiivmudapuhastuse tehnoloogial põhinev reoveepuhasti. Seejuures tuleb mõlema puhasti tüübi korral arvestada järelpuhasti (pinnasfilter) rajamisega, mis on vajalik, tagamaks puhastatud heitvee normidele vastavust ka suure vooluhulga ja reostuskoormuse kõikumise juures. Järelpuhasti rajamisega viiakse võimaliku keskkonnareostuse oht minimaalseks. Pinnasfiltri kuja on 100 meetrit, milles ei tohi paikneda elu- ega puhkeotstarbelisi hooneid.

Täpne reoveepuhasti tüübi valik ja tehnilised tingimused tuleb lahendada reoveekäitluse eel- ja põhiprojekti käigus.

Seejuures on detailplaneeringualale omapuhasti projekteerimisel äärmiselt oluline arvestada asjaoluga, et rajatavad SPA-hotell ja puhkemajad on hooajalise kasutusega (kõige intensiivsem kasutusperiood on suvi ning nädalavahetused, mil veetarve on maksimaalne), mistõttu esineb reovee vooluhulga kõikumisi nii kuude kui ka päevade lõikes. Lisaks ei ole käesolevaks hetkeks teada täpne ala väljaarendamise graafik, mille koostamine on aga vajalik reoveepuhasti täpseks dimensioneerimiseks.

Reoveepuhasti asukohaks on kavandatud planeeringuala keskosa maa-ala. Asukoht on sobilik, kuna see paikneb kavandatud puurkaevudest kaugel, mis on oluline põhjavee reostumise vältimise seisukohast. Oluline on veel ka asjaolu, et planeeringuala keskosas asub Taebla jõkke suubuv kraav, mida on võimalik kasutada heitvee suublana. Olemasoleva kuivenduskraavi kasutamisel puhastatud heitvee järelvooluna tuleb tagada kraavi võsast puhastamine mahus, millega oleks tagatud vee vaba vool. Täielik võsast puhastamine ei ole soovitatav.

Detailplaneeringuga on ette nähtud planeeringuala sademe- ja liigvee kogumine (kaasa arvatud parklaaladelt) ja ärajuhtimine detailplaneeringuala keskosa läbivasse kuivenduskraavi. Seejuures tuleb parkimisplatside kokku kogutud sademevesi enne kraavi juhtimist suunata läbi õlipüüduri.

Detailplaneeringuala lõunapoolse osa näol on tegemist kuivendatud alaga, millel asub ka maaparanduse eesvool. Nimetatud alale golfväljaku ja elamute rajamisel tuleb tagada olemasoleva maaparandussüsteemi säilimine, funktsioneerimine ja korrastamine.

Õhukvaliteet

Detailplaneeringu kohaselt lahendatakse elumajade soojavarustus lokaalkütte baasil. SPA-hotelli tarvis rajatakse katlamaja, renditavate puhkemajade kütmiseks on ette nähtud elektri- ja lokaalküte. Kütmiseks võib kasutada kas puitu, gaasikutet või maa/õhksoojuspumpa, samuti võib küttelahendusi omavahel kombineerida.

Detailplaneeringualal teostatud dendroloogilise uuringu põhjal on Pargimäe maaüksusel soovituslik ca 1/3 metsast hõrendada ning 1/3 osas lagedaks raiuda. Toodud meede aitab väheolulise õhusaaste hajumistingimusi parandada.

Arvutuslikult on planeeringuala autode arv maksimaalse täituvuse korral ca 300 autot. Kuna tavaolukorras kohalikel teedel on liiklustihedus ja liikluskiirus väike, siis sellest tingitud õhusaaste ja liiklusrütmide tase on väike.

Vältimaks võimalikke lõhnaprobleeme, mis võivad kaasneda planeeringualast ca 220m kaugusel kirdesuunas asuva Rästi lauda võimaliku perspektiivse kasutusele võtmisega, ei ole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud elu- ja puhkehooneid laudale lähemale kui 300m.

Jäätmed

Jäätmete äravedu peab toimuma vastavalt luba/liitsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmekäitus peab vastama kõigile Taebla valla jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele ja olema kooskõlas koostamisel oleva Kuusalu valla jäätmekavaga. Soovitav on rakendada kohtsorteerimise süsteemi.

Rajatavas üldkasutatavas parklas on ette nähtud spetsiaalsete sorteeritavate mitteorgaaniliste jäätmete (paber, metall, klaas, plasti) tarbeks eraldi konteinerid sorteeritud jäätmete kogumiseks. Eriti oluline on lisaprügikonteinerite paigaldamine rannaperioodil, kuna siis on suvitajaid „prügitootjatena“ piirkonnas rohkem.

Olmejäätmete sorteerimiskonteinerid on planeeritud liiklemise suhtes kõige optimaalsematesse kohtadesse sissesõiduteede algustesse. Ülejäänud jäätmed kogutakse omal krundil asuvasse konteinerisse. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga krundi omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteeritakse omal krundil järgides komposteerimisjuhendeid.

3.6. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeringuala suhtes põhiteeks võib nimetada idaküljel paiknevat Väänla-Keedika teed, mis on valla teede nimekirjas, kuid asub eramaadel. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Väänla - Hardu teele planeeringu maa-ala ulatuses transpordimaa krunt laiusega 17m ja sõidutee laiusega 4,6m. Nimetatud tee vajab liikluskorralduse suurenedes rekonstrueerimist ja tolmuva katet.

Väike-elamualale on ette nähtud juurdepääs Väänla – Hardu teelt algava Arpi rekonstrueeritava juurdepääsutee kaudu, mis paikneb planeeringuala lõunapiiril, transpordimaa krundi laius on 18m.

Elamukvartali krunte ühendab kvartalisene ringtee, milleks on ette nähtud transpordimaa laiusega 18m. Elamukvartali sisese sõidutee laiusega 4,6m kõrvale on ette nähtud kõnnitee laiusega 2m rajamine. Kvartalisene tee-maa on ette nähtud üle anda munitsipaalomandisse.

Juurdepääs puhkekülale ja majutushoonele on Väänla -Hardu vallateelt algavalt Liivaristi teelt. Liivaristi teele on määratud teemaa laiusega 20m ja sõidutee laiusega 4,6m. Nimetatud tee-maad on ette nähtud üle anda munitsipaalomandisse.

Puhkeküla siseterritooriumil on liiklus kavandatud samuti ringteena teemaa laiusega 18m ja sõidutee laiusega 4,6 m. Tee on ette nähtud erateena.

Juurdepääsude asukohad kruntidele on näidatud tinglikult, täpsed asukohad määrata ehitusprojektidega.

Parkimine on ette nähtud omal krundil.

Käesoleva planeeringuga on määratud transpordimaa laiused sellistena, mis võimaldavad sellele paigaldada erinevaid insenerivõrke ja rajada kõnnitee või kergliiklustee.

3.7. TULEKAITSE ABINÕUD

Krundi planeerimisel on lähtutud kehtivatest Eesti Projekteerimisnormidest EPN 10 „Ehitiste tuleohutus“. Tuletõrje vesi peab vastama standardile EVS-812-6:2005 nõuetele. Tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“ Eesti Vabariigi valitsuse määrusest nr.315.

Hoonete tulepüsimisklass määratakse hoonete ehitusprojektide käigus. Tulekustutusvesi saadakse tee maa-alale rajatavatest tuletõrjevete hüdrantidest.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoonete tulepüsimisklass määrata hoone ehitusprojektiga. Juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest. Naaberkinnistutel olevad hooned ei tohi olla lähemal kui 8m.

- Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
- Nähtamatud sihtmärkide tugevdamise meetodid vähendavad kuriteohirmu (pole vaja agressiivsetena väljanägevaid piirdeid).
- Korrashoid vähendab kuriteohirmu.
- Jälgitavus vähendab kuriteohirmu.
- Hea nähtavus vähendab sissemurdmist, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.
- Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni öhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissemurdmist riski.
- Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukSED ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissemurdmist riski.
- Sissemurdmist või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.
- Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissemurdmist riski.
- Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski.
- Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissemurdmist riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski.
- Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
- Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
- Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
- Süütamisohtlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
- Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

4.1.VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

VEEVARUSTUS

Planeeritavate elamukruntide veega varustamiseks on planeeringualale planeeritud kaks puurkaevu sanitaarkaitsevööndiga 50m.

Majapidamis – joogivee vajadus: 65 - 70 m³d, 5 -6 l/s.

Vee allikaks on planeeritud II astme puurkaev-pumpla. Ringistatud veetorustik on planeeritud tee maa-alale harutorustikuga igale krundile liitumispunktiga krundi piiri taga. Tänavatorustkule on planeeritud tuletõrjvee hüdrandid.

Torustikud rajada PE PN10 plasttorudest, rajamissügavusega 1,8 m. Majaühendused rajada d32mm plasttorudest kuni krundipiirini koos maakraaniga.

Tuletõrjvee vajadus 10 l/s saadakse tuletõrjvee hüdrantide ja 54 m³ mahutite (koos soojustatud tuletõrje veevõtukaevu) kaudu.

KANALISATSIOON

Planeeritud teedele on planeeritud kanalisatsioonitorustikud harutorusikuga igale krundile ja liitumiskaevuga krundi piiri taga. Kõik reoveed suunata pumplate abil reovee puhastusseadmesse. Seejuures tuleb arvestada järelpuhasti (pinnasfilter) rajamisega, mis on vajalik, tagamaks puhastatud heitvee normidele vastavust ka suure vooluhulga ja reostuskoormuse kõikumise juures. Puhastatud heitvesi suunata olemasolevasse kraavi. Täpne reoveepuhasti tüübi valik ja tehnilised tingimused tuleb lahendada reoveekäitluse eel- ja põhiprojektide käigus.

DRENAAZ, SADE- JA LIIGVEED

Planeeringuala läbivad väiksemad ja maaparandus eesvoolu kraavid, mis suubuvad Taebla jõkke. Kraavid on ette nähtud jätta lahtiseks. Krundi omanikel, kelle maad kraav läbib on kohustus hoida kraavid lahtisena ja puhastada neid.

Sõiduteelt tulevad sadeveed juhtida olemasolevatesse kraavidesse ja sealtkaudu jõkke. Kruntide sadeveed hajutada loomuliku languse suunas murupindadele ja kruntide piiridel asuvasse olemasolevatesse kraavidesse.

GOLFIVÄLJAKU KASTMINE

Golfiväljaku kastmiseks kasutada põhjaveevarude säästmiseks puhastatud heitvett ja pinnavett. Kastmisvee varumiseks on golfiväljaku läänepoolse piiri mööda kulgeva kraavi äärde planeeritud tiik. Tiigi põhi on ette nähtud katta membraaniga.

Veevarustuse- ja kanalisatsiooni väljaehitamiseks koostada eraldi ehitusprojekt.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks Fortum Elekter AS tehnilised tingimused nr.153-08 12.12.2008.a.

Elektrikoormuse arvestusel on võetud aluseks elamukrundid 36 tk (3x25A), tööstus- ja ärimaakrunt (3x160A), pumbamaja (3x16A) ja tänavavalgustus (3x10A).

Planeeritava ala elektrivarustus nähakse ette Lehtla 0,4kV võrgust ja Liivaristi tee ääres asuvast 10 kV õhuliinist (Kasemetsa 10 kV haruliin).

Pos. nr. 70 elektrivarustus nähakse ette Lehtla 0,4 kV võrgust. Olemasoleva õhuliini postist tuua elektrikaabel krundi piirini. Liitumispunktiks on krundi piirile paigaldatav liitumiskilp.

Hotelli ala elektrivarustuseks on ette nähtud uus 10/0,4kV mastalajaam Liivaristi tee servas kulgevale 10kV õhuliinile. Uue mastalajaama juures on ka hotelli liitumispunkt. Seoses Liivaristi tee rekonstrueerimisega on ette nähtud ühe olemasoleva posti ümbertõstmine. Posti ümbertõstmise töökulu arvestada tee rekonstrueerimis töömahtu.

Puhkemajade ala elektrivarustuse parandamiseks vajalikud täiendavad alajaamad on ette nähtud elamuala elektrivarustuseks planeeritud kõrgepinge kaabelliinil. Puhkemajade liitumispunktid on ette nähtud hotelli juures asuvas mastalajaamas ja puhkemajade alale planeeritud alajaamades. Alajaamade täpne arv, tüüp ja võimsus lahendatakse elektrivarustuse tööprojekti käigus.

Planeeritav elamute ala pos. 1 - 42 toiteks rajada olemasolevast Liivaristi tee ääres asuvast 10kV õhuliinist maakaabliga haruliin eramute ala siseteeeni. Kinnistuid läbivale liinile näha ette servituudi ala.

Elamute alale on planeeritud kaks ühe trafoga alajaama. Planeeritud ala tarbijate 0,4 kV toiteliinid paigaldada maakaabliga AXPK või samaväärsetega. Transiitkapid ja liitumiskilbid paigaldada elamute kinnistute piirile kapiustega tänava poole. Liinide trassid on näidatud tehnovõrkude joonisel. Kaablite ristlõiked määratakse tööjooniste staadiumis. Valgustuseks kasutada naatriumlampidega valgusteid tsingitud metallmastidel.

Kogu planeeringuala elektrivarustuskindluse tagamiseks ehitatakse kokku Palivere- Vidruka- ja Taebla I - Linnamäe 10 kV fiider lõigus Osa alajaam-Väliste alajaam. Vajadusel ehitatakse 2-ahelaliseks Kasemetsa 10kV haruliin hotelli alajaamani.

Planeeritud elektrivarustuse tehniline- ja tööprojekt tuleb koostada eraldi ja kooskõlastada Fortum Elekter AS-ga.

3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on võimalik lahendada raadiotelefonide baasil.

4.4. SOOJAVARUSTUS

Deailplaneeringu kohaselt lahendatakse elumajade soojavarustus lokaalkütte baasil. SPA- hotelli tarvis rajatakse katlamaja, renditavate puhkemajade tarvis on ette nähtud elektri- ja lokaalküte. Kütmiseks võib kas puitu, gaasikutet või maa/õhksoojuspumpa, samuti võib küttelehendusi omavahel kombineerida.