

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

| | |
|--|-----------|
| SISUKORD | 1 |
| EESSÕNA..... | 3 |
| 1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS..... | 4 |
| 1.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ÜLDISELOOMUSTUS..... | 4 |
| 2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK | 6 |
| 2.1 PLANEERIMISPÕHIMÕTTED..... | 6 |
| 2.2 KRUNTIDEKS JAOTAMINE..... | 7 |
| 2.3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED..... | 8 |
| 2.4 HOONETE PROJEKTEERIMISE JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED..... | 20 |
| 2.5 PIIRETE RAJAMISE TINGIMUSED..... | 22 |
| 2.6 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED..... | 22 |
| 2.7 VERTIKAALPLANEERIMINE..... | 23 |
| 2.8 HALJASTUS JA HEAKORD..... | 23 |
| 3 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS..... | 26 |
| 3.1 VEEVARUSTUS..... | 26 |
| 3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS..... | 26 |
| 3.3 REOVEEKANALISATSIOON..... | 27 |
| 3.4 SADEME- JA PINNASVEE ÄRAJUHTIMINE..... | 27 |
| 3.5 ELEKTRIVARUSTUS..... | 27 |
| 3.6 ELEKTROONILINE SIDE..... | 28 |
| 3.7 TÄNAVAVALGUSTUS..... | 28 |
| 3.8 SOOJUSVARUSTUS..... | 28 |
| 4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS..... | 29 |
| 4.1 MÕJUD LOODUSKESKKONNALE JA HALJASTUSELE..... | 29 |
| 4.2 KINNISTULE PLANEERITUD ELAMUALA SOBIVUS LÄHIÜMBRUSEGA JA KEHTESTATUD PLANEERINGUTEGA ARVESTAMINE..... | 29 |
| 4.3 MUUD KESKKONNATINGIMUSED..... | 30 |
| 4.4 KOKKUVÕTE..... | 30 |
| 5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE..... | 31 |
| 5.1 STRATEEGIA KURITEGUDE JA KURITEOHIRMU VÄHENDAMISEKS..... | 31 |
| 6 KEHTIVAD PIIRANGUD | 33 |
| 6.1 SERVITUUDID..... | 33 |
| 6.2 KAITSEVÕNDID..... | 33 |
| 6.2.1 Elektrivõrgu kaitsevõndite ulatus..... | 33 |
| 6.2.2 Liinirajatise (sideliinide) kaitsevõnd..... | 34 |
| 6.3 KANALISATSIOONIEHITISTE VEEKAITSENÕUDED..... | 35 |

| | | |
|-----|-----------------------|----|
| 6.4 | VÄLISÕHU KAITSE..... | 36 |
| 6.5 | MÜRANORMID..... | 37 |
| 6.6 | JÄÄTMEKÄITLUS | 38 |
| 6.7 | TULEOHUTUSNÕUDED..... | 38 |

LISAD

LISA 1. AS ELVESO POOLT VÄLJASTATUD 15.11.2007. A TEHNILISED TINGIMUSED NR 518/06 (2 LEHEL);

LISA 2. HARJU MAAPARANDUSBÜROO POOLT VÄLJASTATUD 29.11.2006. A ARUHANSU-II MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERINGU EELTINGIMUSED NR 8-5/224-1 (2 LEHEL);

LISA 3. EESTI ENERGIA OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKONNA POOLT VÄLJASTATUD 13.10.2006. A
TEHNILISED TINGIMUSED NR 98159 (1 LEHEL);

LISA 4. ELION ETTEVÕTTED AS POOLT VÄLJASTATUD 16.10.2006. A TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED
TEHNILISED TINGIMUSED NR 5487699 (2 LEHEL).

SKEEMID

SKEEM 1. VÄLJAVÕTE KOOSTATAVA RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSE KAARDIST;

SKEEM 2. VÄLJAVÕTE KOOSTATAVA RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSPIIRANGUTE KAARDIST;

SKEEM 3. VÄLJAVÕTE KOOSTATAVA RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU TEHNOVÕRKUDE KAARDIST;

SKEEM 4. VÄLJAVÕTE KOOSTATAVA RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU ROHEVÕRGUSTIKU KAARDIST;

SKEEM 5. JÄRVEKÜLA KÜLA PÕHITÄNAVATE PÕHIMÕTTELINE SKEEM;

SKEEM 6. PLANEERITAVA ALA ÜHISVEEVÄRGIGA LIITMISE SKEEM;

SKEEM 7. PLANEERITAVA ALA ÜHISKANALISATSIOONIGA LIITMISE SKEEM;

SKEEM 8. PLANEERITAVA ALA ÜHISVEEVÄRGI JA –KANALISATSIOONI LIITMISE SKEEM.

JOONISED

JOONIS 1. TUGIJOONIS M 1:1000

JOONIS 2. PÕHIJOONIS..... M 1:1000

JOONIS 3. TEHNOVÕRKUDE KOONDJOONIS M 1:1000

JOONIS 4. ARUHANSU-II JA NAABERKINNISTU OTSA 7 TEHNOVÕRKUDE KOONDJOONIS M 1:1000

JOONIS 5. ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

EESSÕNA

Järveküla küla Aruhansu-II kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati 10.10.2006. aastal Rae Vallavolikogu otsusega nr 173 (vt MENETLUSDOKUMENDID). Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1563 on kinnitatud lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks 24.10.2006. a. Detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise õigus anti Rae Vallavalitsuse poolt Mini-Lux AS-le üle 19.12.2006. a (vt MENETLUSDOKUMENDID, *Detailplaneeringu koostamise leping*).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava maa-ala kruntideks jagamine, kruntide ehitusõiguse määramine elamuehituseks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine pere- ja ridaelamumaa, tee ja tänavamaa ning haljasmaaks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsuteed ning tehnovõrkudega varustamine.

Kehtestatud planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks planeeringuga moodustatud kruntidel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud tööde ja dokumentidega:

- *Planeerimisseadus*;
- *Rae valla ehitusmäärus*;
- Eesti Standard EVS 843:2003. *Jalgteed. Rahustatud liiklus. Haljastus*;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002. *Kuritegevuse ennetamine*;
- *Rae valla üldplaneering aastani 2015* (koostamisel, OÜ Urban Mark, OÜ Hendrikson & Ko);
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava;
- Järveküla küla põhitänavate põhimõtteline skeem;
- Otsa 7 kinnistu detailplaneering (algatatud 13.04.2004);
- Otsa 6 kinnistu detailplaneering (algatatud 13.04.2004);
- katastriüksuse plaan.

Aluskaardina on kasutatud AS TALTER poolt 16.01.2006. a koostatud topogeodeetilist digitaalset alusplaani, M 1:500, töö nr GEO 04-06.

Töögrupp

Detailplaneeringu koostamisega tegeles Entec AS töögrupp koosseisus:

| | |
|---------------------|--|
| Viktorija Sannikova | AS Entec maastikuarhitekt-planeerija; |
| Heigo Lomp | AS STIK Elekter projekteerija; |
| Svetlana Arsenjeva | AS Entec veevarustuse- ja kanalisatsiooni insener. |

Töösse olid kaasatud tellija esindajad Galina Nikitina ja Aare Maidla. Detailplaneeringu menetlemist ja koostööd koordineerisid Rae Vallavalitsuse töötajad.

1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeringuala asukoht ja üldiseloostus

Planeeringuala asub Harjumaal Rae vallas Järveküla külas Kindluse tee ja Liiva tee ning Assaku aleviku vahelises kvartalis, keset endiseid põllumaid (vt SKEEMID, *Skeem 1*). Planeeringuala suuruseks on 8,65 ha ja see hõlmab maaüksust nimetusega Aruhansu-II (65301:001:1117). Aruhansu-II kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Reljeef ja maastiku iseloom. Detailplaneeringuala asub maaparandusobjektide piirkonnas. Planeeringuala looduslik reljeef on tasane jäädes absoluutkõrgustelt +45.57...+50.30 meetrite vahele. Ala kõrgeim koht asub planeeringuala edela osas, mis piirneb Liiva teega.

Olemasolevad teed ja liikluskorraldus. Planeeringuala juurdepääsuteeks on Liiva tee, mis läbib kirde poolt Aruhansu-II maaüksust. Liiva tee kulgeb Veski teelt, mis on kohaliku tähtsusega tee. Liiva tee on ilma kõnniteedeta kruusatee laiusega 3,5 m. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad Kindluse tee ja Liiva teelt kulgev juurdepääsutee naaberkinnistule Aruhansu-I. Kindluse tee kulgeb Liiva teelt ja piirneb Aruhansu-II maaüksusega loode poolt. Kindluse tee on ilma kõnniteedeta kruusatee laiusega 1,8 m. Maa-alale lähim ühistranspordi bussipeatus asub Järveküla-Jüri teel (vt JOONISED, *Joonis 1*).

Olemasoleva haljastuse ülevaade. Planeeringuala käsitletav ala on maastikuliselt lage maa. Kõrghaljastust ei esine. Planeeringuala oli põllumajandusliku kasutusega, rekreatiivset või esteetilist väärtust maastik ei oma.

Olemasoleva tehnovarustuse ülevaade. Planeeringuala on varustatud elektrienergiaga 10 kV õhuliinilt. Õhuliin asub kinnistu kirdeküljel, piki Liiva teed (vt JOONISED, *Joonis 1*).

Planeeringuala maakasutus ja hoonestus ning kontaktvööndi iseloomustus. Planeeringuala piirneb läänest Otsa 6 ja Otsa 7 kinnistutega (katastritunnused vastavalt 65301:001:0527 ja 65301:001:0528 maatulundusmaa), loodest Tooma kinnistuga (65301:001:2410 maatulundusmaa) kirdest Toffripõllu ja Aruhansu-III kinnistutega (katastritunnused vastavalt 65301:001:1291 ja 65301:001:1118, sihtotstarbed vastavalt maatulundusmaa ja tootmismaa). Need kinnistud on hoonestamata, hetkel ilma kasutuseta endised põllumaad. Planeeringuala kagust piirneb kagust Aruhansu ja Aruhansu-I maaüksustega (katastritunnused vastavalt 65301:001:111 ja 65301:001:1116, sihtotstarbed tootmismaad). Planeeritav ala on hoonestamata ning seal puuduvad ehitised. Lähimad hooned jäävad Aruhansu-I maaüksusele, ja need on laohooned (vt JOONISED, *Joonis 1*).

Rae valla üldplaneering (koostamisel) määrab planeeringuala ja külgnivate kinnistute juhtfunktsiooniks elamumaa. Üldplaneeringu kohaselt on Järveküla külas lubatud pere-, kaksik- (kaks plokistatud üksikelamut), rida- ja väikeelamute ehitamine.

Planeeringuala lähiümbrusel on algatatud järgmised detailplaneeringud, mille lähtetingimustega peab arvestama:

- **Järveküla küla Otsa 7 kinnistu detailplaneering**, lähtetingimused kinnitatud Rae Vallavalitsuse 08.06.2004. a korraldusega nr 897;
- **Järveküla küla Otsa 6 kinnistu detailplaneering**, lähtetingimused kinnitatud Rae Vallavalitsuse 08.06.2004. a korraldusega nr 896.

Algatatud detailplaneeringute koostamise eesmärgid on üsna sarnased: kinnistute kruntideks jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine väikeelamute ehitamiseks, juurdepääsuteede lahendamine ning tehnovõrkudega varustamine.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamisega muudetakse planeeritava maa-ala senine sihtotstarve - tehakse ettepanek uute elamukruntide moodustamiseks. Moodustatud elamukruntidele antakse ehitusõigused, lahendatakse kruntidele juurdepääsud ja parkimise põhimõtted ning planeeritud hoonestuse tehnovõrkudega varustamiseks, määratakse planeeritud teedele tehnovarustuse paiknemine.

Rae valla koostatava üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maa-ala juhtfunktsiooniks määratud planeeritav elamumaa hajaasustusviisil (vt SKEEMID, *Skeem 1*).

Käesolev planeering on koostatava Rae valla üldplaneeringuga kooskõlas.

2.1 Planeerimispõhimõtted

Planeeritav elamugrupp paikneb avatud maastikul. Detailplaneeringu koostamisel on peetud oluliseks, et kavandatavad elamugrupid moodustaksid omaette terviku ja ei tekiks kaootilise ja korratu üldmuljega asumit, kus kõrvuti paiknevad näiteks palkmajad ja moodsad funkviljad. Samas haakuksid lähiehitistesse perspektiivis kavandatava miljööga.

Planeeringualale on kavandatud kuni kahekorruselised ühepere- ning ridaelamud (kuni 6 boksi). Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma *põhijoonisel* kujutatud hoonestusala sees. Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud, et hooned paikneksid väljapool tehnovõrkude kaitsevööndeid.

Lubatud on lahtine hoonestusviis ühepereelamute puhul ning kinnine hoonestusviis ridaelamute puhul. Hoonete paigutamine krundile on vaba, lähtuda võiks põhimõttest, et üks hoone külj võiks olla paralleelne ühe krundi servaga. Kohustuslikke ehitusjooni määratud ei ole.

Järgida tuleb seda, et ühepereelamu krundile võib ehitada elamu vaid ühe pere tarbeks, lisaks elamule on krundile lubatud ehitada üks abihoone.

Ühepereelamu (siia alla käivad ka mõisted *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individuaalelamu* või *üksikelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata.

Ridaelamu moodustavad kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud ja kus igal sektsioonil on oma katus ning kus kõikidel korteritel on tagatud sissepääs eluruumidesse õuest maapinnalt, esimese korruse ühelt tasandilt. Ridaelamu korterid on omavahel ühendatud, nt tule müüri, autogaraaži, autovarjualuse või katusega. Ridaelamu korterid ei tohi paikneda üksteise peal.

Abihoone (ehk *kõrvalhoone*) on põhihoone juurde kuuluv majapidamise abiruumi sisaldav hoone (nt puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvuhoone

vms). Abihoone võib olla 1-korruseline ja maksimaalseks kõrguseks võib olla 7,0 m. Abihooned peavad mahtuma *põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse.

2.2 Kruntideks jaotamine

Kokku moodustatakse planeeringuga 28 uut krunti.

Sihtotstarve järgi jagunevad krundid järgmiselt:

- 13 ühepereelamu maa krunti;
- 9 ridaelamu maa krunti (kruntide positsioonid 2-3, 5-8, 10-11 ja 13);
- 4 tee ja tänava maa krunti (kruntide positsioonid 1, 9, 12 ja 28);
- 1 elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (krundi positsioon 20);
- 1 haljasala maa krunt (krundi positsioon 4).

Planeeritud ühepereelamu kruntide keskmine suurus on 1664 m² ning krundi suurused jäävad vahemikku 1500...1638 m². Kõikidel ühepereelamutega hoonestatavatel kruntidel on lubatud ehitada kuni 2 hoonet, hoonete lubatud suurima ehitusaluse pinnaga kuni 200 m², abihoonetel kuni 40 m².

Planeeringuga on määratud ühepereelamu maksimaalseks kõrguseks viilkatuse puhul 9,0 m maapinnast, parapeti puhul 7,0 m maapinnast ja suurimaks korruseliseks kaks korrust. Ühepereelamule võib rajada katusekorruse, mida loetakse sel juhul teiseks korruseks.

Planeeritud ridaelamu kruntide keskmine suurus on 4644 m² ning krundi suurused jäävad vahemikku 4418...4904 m². kõikidel ridaelamutega hoonestatavatel kruntidel on lubatud ehitada vaid ridaelamuid 6 boksiga. Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind iga boksi kohta on 100 m². Planeeringuga on määratud ridaelamu maksimaalseks kõrguseks 8,0 m maapinnast.

Ridaelamu krundid on planeeritud piki olemasolevat Liiva teed ja paiknevad hoonestuselt diagonaalselt teega. Planeeritud ridaelamute hoonestamisel tuleb lähtuda planeerimisjoonisel esitatud hoonestamise põhimõtetest, kus hooned paiknevad ühe reana või on planeeritavad ridaelamud üksteise suhtes paralleelselt aga teljeti tihkes.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

| Krundi pos nr | Krundi planeeritud sihtotstarve (kataster) | Krundi planeeritud suurus m ² | Osade senine sihtotstarve (kataster) |
|---------------|--|--|--------------------------------------|
| 1 | transpordimaa | 10540 | tootmismaa |
| 2 | väikeelamumaa | 4893 | tootmismaa |
| 3 | väikeelamumaa | 4904 | tootmismaa |
| 4 | üldmaa | 2985 | tootmismaa |
| 5 | väikeelamumaa | 4625 | tootmismaa |
| 6 | väikeelamumaa | 4504 | tootmismaa |
| 7 | väikeelamumaa | 4418 | tootmismaa |
| 8 | väikeelamumaa | 4434 | tootmismaa |
| 9 | transpordimaa | 3576 | tootmismaa |
| 10 | väikeelamumaa | 4491 | tootmismaa |
| 11 | väikeelamumaa | 4672 | tootmismaa |
| 12 | transpordimaa | 2144 | tootmismaa |
| 13 | väikeelamumaa | 4847 | tootmismaa |

| | | | |
|----|---------------|------|------------|
| 14 | väikeelamumaa | 1587 | tootmismaa |
| 15 | väikeelamumaa | 1500 | tootmismaa |
| 16 | väikeelamumaa | 1597 | tootmismaa |
| 17 | väikeelamumaa | 1540 | tootmismaa |
| 18 | väikeelamumaa | 1601 | tootmismaa |
| 19 | väikeelamumaa | 1504 | tootmismaa |
| 20 | tootmismaa | 28 | tootmismaa |
| 21 | väikeelamumaa | 1508 | tootmismaa |
| 22 | väikeelamumaa | 1500 | tootmismaa |
| 23 | väikeelamumaa | 1500 | tootmismaa |
| 24 | väikeelamumaa | 1500 | tootmismaa |
| 25 | väikeelamumaa | 1502 | tootmismaa |
| 26 | väikeelamumaa | 1500 | tootmismaa |
| 27 | väikeelamumaa | 1599 | tootmismaa |
| 28 | transpordimaa | 5476 | tootmismaa |

2.3 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud kruntidele on antud positsiooninumber ja tabeli kujul ehitusõigus: planeeritud krundi pindala, krundi maakasutuse sihtotstarve, hoonete arv krundil, suurim lubatud hoonetealune pind, tulepüsivusklass, suurim lubatud korruselisus, suurim lubatud hoonete kõrgus, lubatud katusekalde vahemik, parkimiskohtade arv krundil ja minimaalne puudehulk krundil. Moodustavate kruntide piirid ja ehitusõigused (vt graafiliselt JOONISED, *Joonis 2*).

Põhijoonisel on märgitud kõikidele elamukruntidele hoonestusalad ja ettepanekuna hoonete paiknemise põhimõttelised asukohad. Hoonestusalad on seotud planeeritud krundi piiridega, jättes võimaluse privaatsuse loomiseks ja osa alast haljastada kõrghaljastusega. Hoonete asend kruntide hoonestusalas on vaba kuid peab paiknema kruntidel paralleelselt või risti planeeritud tänavaga. Hoonestamisel peab lähtuma põhijoonisel esitatud hoonestamise põhimõtetest.

Hoonestusalade määramisel on võetud aluseks kehtivad tuleohutusnõuded. Hoonete projekteerimise ja arhitektuursed tingimused vt *ptk 2.4*.

Positsioon 1 – krundi planeeritud suurus on **10 540 m²**. Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides on 100% tee ja tänava maa (LT). Krundi ei hoonestata. Krunt on juurdepääsuks planeeringualale. Krundile on planeeritud kahesuunaline sõidutee. Sõidutee edelaküljele on planeeritud kergliiklustee, mis on ettenähtud 3 m laiuseks. Tee ristlõige täpsustatakse tee projekteerimise staadiumis. Tänavaga kaitsevöönd on 10 m teemaa piirist.

Positsioon 2 – krundi planeeritud suurus on **4893 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul 100 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2;

Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

Tehnovõrkude servituudi seadmise vajadus

Positsioon 3 – krundi planeeritud suurus on **4904 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul 100 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2;

Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 4 – krundi planeeritud suurus on **2985 m²**. Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides on 100% haljasala maa (HP). Krundi ei hoonestata. Krundile on ettenähtud istutada kõrghaljastust, rajada ühiskondlik lastemänguväljak, spordiplats vms rajatised. Krundile pääs on kõrvalasuvatest tee ja tänava maa kruntidelt – Liiva teelt ja elamupiirkonda teenindavalt teelt (krundi positsiooni nr 1).

Positsioon 5 – krundi planeeritud suurus on **4625 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul 100 m²;
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.
KRUNDI NÄITAJAD:
Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);
Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).
ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:
Hoonete lubatud korruste arv: 2;
Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;
Hoonetusviis: lahtine;
Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;
Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.
KITSENDUSED:
 -

Positsioon 6 – krundi planeeritud suurus on 4504 m².

EHITUSÕIGUS:
Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul 100 m²;
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.
KRUNDI NÄITAJAD:
Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);
Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).
ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:
Hoonete lubatud korruste arv: 2;
Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;
Hoonetusviis: lahtine;
Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;
Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.
KITSENDUSED:
 -

Positsioon 7 – krundi planeeritud suurus on 4418 m².

EHITUSÕIGUS:
Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);
Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul

100 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2;

Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 8 – krundi planeeritud suurus on **4434 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul 100 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2;

Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 9 – krundi planeeritud suurus on **3576 m²**. Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides on 100% tee ja tänava maa (LT). Krundi ei hoonestata. Krunt on naaberkiinnistule Otsa 7 juurdepääsuks. Krundile on planeeritud kahesuunaline tee, mille kaguküljele on planeeritud 3 m laiune kergliiklustee. Kergliiklusteelt kagupoole on kavas istutada kõrghaljastuse riba. Kõrghaljastuse riba on ca 13 m lai. Tee ristlõige täpsustatakse tee projekteerimise staadiumis. Tänavakaitsevöönd on 5 m teemaa piirist.

Positsioon 10 – krundi planeeritud suurus on **4491 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul 100 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2;

Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;

Hoonetusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 11 – krundi planeeritud suurus on **4672 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul 100 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2;

Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;

Hoonetusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 12 - krundi planeeritud suurus on **2144 m²**. Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides on 100% tee ja tänava maa (LT).

Krunti ei hoonestata. Krundile on planeeritud kahesuunaline tupiktee. Tupiktee edelaküljele on planeeritud 2,5 m laiune jalgtee. Tee äärde on ettenähtud üherealiseks lehtpuuallee. Tee ristlõige ja kõrghaljastuse paiknemine täpsustatakse tee projekteerimise staadiumis. Tänavakaitsevöönd on 5 m teemaa piirist.

Positsioon 13 – krundi planeeritud suurus on **4847 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ridaelamumaa (ER);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu (6 boksi);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 600 m², iga boksi puhul 100 m²;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 8 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil (iga boksi puhul 2 parkimiskohta).

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2;

Katuse kalle: 0° - lame- või 25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 14 – krundi planeeritud suurus on **1587 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud tupiktee (positsioon 12);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 15 – krundi planeeritud suurus on **1500 m²**.**EHITUSÕIGUS:****Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides:** 100% ühepereelamumaa (EP);**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);**Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:** 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul** – 9 m, parapeti puhul – 7 m.**KRUNDI NÄITAJAD:****Juurdepääs krundile:** planeeritud tupikteelt (positsioon 12);**Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv:** 2 kohta omal krundil.**ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:****Hoonete lubatud korruste arv:** 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;**Katuse kalle:** 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;**Hoonestusviis:** lahtine;**Hoonete tulepüsivusklass:** TP 2;**Piirete rajamise reeglid:** piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.**KITSENDUSED:**

-

Positsioon 16 – krundi planeeritud suurus on **1597 m²**.**EHITUSÕIGUS:****Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides:** 100% ühepereelamumaa (EP);**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);**Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:** 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul** – 9 m, parapeti puhul – 7 m.**KRUNDI NÄITAJAD:****Juurdepääs krundile:** planeeritud tupikteelt (positsioon 12);**Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv:** 2 kohta omal krundil.**ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:****Hoonete lubatud korruste arv:** 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;**Katuse kalle:** 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;**Hoonestusviis:** lahtine;**Hoonete tulepüsivusklass:** TP 2;**Piirete rajamise reeglid:** piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.**KITSENDUSED:**

-

Positsioon 17 – krundi planeeritud suurus on **1540 m²**

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud tupikteelt (positsioon 12);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 18 – krundi planeeritud suurus on 1601 m².

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 19 – krundi planeeritud suurus on 1504 m².

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);
Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonetusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 20 – krundi planeeritud suurus on **28 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1;

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 15 m²,

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast 3 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud tupiktänavalt (positsioon 28).

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 1;

Katuse kalle: lamekatus;

Hoonetusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 1;

Piirete rajamise reeglid: vastavalt tehnilise rajatise valdaja nõuetele.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 21 – krundi planeeritud suurus on **1508 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 22 – krundi planeeritud suurus on 1500 m².

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 23 – krundi planeeritud suurus on 1500 m².

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 24 – krundi planeeritud suurus on **1500 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: lahtine;

Hoonete tulepüsivusklass: TP 2;

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 25 – krundi planeeritud suurus on **1502 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: 100% ühepereelamumaa (EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: 2 kohta omal krundil.

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: 2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;

Katuse kalle: 0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;

Hoonestusviis: *lahtine;*

Hoonete tulepüsivusklass: *TP 2;*

Piirete rajamise reeglid: *piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.*

KITSENDUSED:

-

Positsioon 26 – krundi planeeritud suurus on **1500 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: *100% ühepereelamumaa (EP);*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);*

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: *200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: *planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);*

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: *2 kohta omal krundil.*

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: *2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;*

Katuse kalle: *0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;*

Hoonestusviis: *lahtine;*

Hoonete tulepüsivusklass: *TP 2;*

Piirete rajamise reeglid: *piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.*

KITSENDUSED:

-

Positsioon 27 – krundi planeeritud suurus on **1599 m²**.

EHITUSÕIGUS:

Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides: *100% ühepereelamumaa (EP);*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *2 (1 ühepereelamu, 1 abihoone);*

Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: *200 m² ühepereelamu puhul, 40 m² abihoone puhul;*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast viilkatuse puhul – 9 m, parapeti puhul – 7 m.

KRUNDI NÄITAJAD:

Juurdepääs krundile: *planeeritud elamukvartalit teenindavalt teelt (positsioon 28);*

Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv: *2 kohta omal krundil.*

ARHITEKTUURINÕUDED JA TEHNILISED ERINÕUDED:

Hoonete lubatud korruste arv: *2 ühepereelamu puhul, 1 abihoone puhul;*

Katuse kalle: *0° - lame- või 10°...25° kaldega viilkatus;*

Hoonestusviis: *lahtine;*

Hoonete tulepüsivusklass: *TP 2;*

Piirete rajamise reeglid: piirete rajamine on lubatud krundi piirile. Piirde kõrguse ja tüübi osas arvestada naaberkruntidel asuvate piirete tüübi ja kõrgusega. Piirdeaia lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

KITSENDUSED:

-

Positsioon 28 – krundi planeeritud suurus on **5476 m²**. Krundi kasutamise sihtotstarbe % detailplaneeringu liikides on 100% tee ja tänava maa (LT). Krundi ei hoonestata. Krundile on planeeritud kahe suunaline sõidutee, mis viib Kindluse teeni. Sõidutee edelaküljele on planeeritud kergliiklustee. Tee äärde on ettenähtud üherealine lehtpuuallee. Tee ristlõige ja kõrghaljastuse paiknemine täpsustatakse tee projekteerimise staadiumis. Tänavakaitsevöönd on 5 m teemaa piirist.

2.4 Hoonete projekteerimise ja arhitektuursed tingimused

Elamugrupi planeerimislahenduse väljatöötamisel on analüüsitud ning leitud soovituslikud hoonestusreeglid erinevate hoonetüüpide alusel, mis arvestaksid ka looduslähedust ja selle säilitamist kaasaja mõistes. Elamukvartalisse tuleb ehitada vaid ühetüübilisi hooned ning soovitatav on, et kõik hooned projekteriks soovitatavalt üks arhitekt või arhitektide grupp. Võimalikud hoonetüübid on jagatud kahte ossa:

- moodne minimalistlik või funktsionalistlike mõjutustega hoonestus;
- uus arhitektuur nn “hitec”.

Kõigi kruntide puhul peavad hooned jm rajatised kokku sobima planeeringuala arhitektuuriga, et moodustuks eristuv ja visuaalselt hoomatav tervik.

Täpsemad nõuded iga hoone tüübi kohta on antud järgnevatel peatükkides, kus on ära toodud eelistused materjalidele, soovitatavad värvitoonid, sokli ja piirde tüübid ja teised arhitektuursed elemendid ning hoonete paiknemine krundil (paralleelne, nurga all, vaba jne).

Nn moodne minimalistlik või funktsionalistlike mõjutustega hoonestus

Hooned peavad olema lihtsad, moodustades selgeid fassaadipindu (kasutades naturaalseid toonides puitvoodrit) ning horisontaalseid hoonemahte. Katuseräästaste juures tuleks soovitatavalt kasutada parapette.

Arhitektuurne kontseptsioon:

- konstruktsiooni tüüp – vahesõrestik- või kivimaja;
- hoone kõrgus – põhihoone max 9 m;
- fassaadi välisviimistlus – kas 100% krohv või sile kivi: või laudis/ribid 40%, krohv 60% hoone üldmuljest või laudis/ribid 20% ja krohv 80%; Moodulkivil tellise mõõtmed ei ole lubatud. Klombitud tellist ei ole lubatud kasutada, vuugid peavad olema tellisega ühte tooni. Fassaadidel kaarvõlv motiivi ei ole lubatud kasutada;
- fassaadi värv – naturaalne (vastava materjali toonides) ning loodusesse sulanduvad värvid või valge, must ja tumehall, viimistlus peab moodustama terviklikke fassaadipindu, pastelseid toone ei ole lubatud kasutada;

- akende kuju ja asetus – vaba, kuid kaaraknaid ei ole lubatud kasutada. Soovitatavalt põhifassaadi osas maast-laeni aknad koos kitsaste piluakendega;
- katuse tüüp – 0...10° kaldega ühepoolne viil või madalviil; võib kasutada parapette;
- katusekatte materjal – vabalt valitav. Soovitatavalt rullmaterjal, sile plekk või puit. Toonid loodusesse sulanduvad värvid, v.a punane ja roheline, soovitatavalt must ja hall ja tumedad jahedad loodusega mittekontrastsed toonid;
- katuse kalle – (ühepereelamukruntidele) min 0° (lamekatuse) või 10°...25°;
- sokkel – materjaliks betoon, või krohv või paekivi müür;
- piire – metall (minimalistlik, ilma kaunistusteta või kivi. Värvilt valge, hall, pruun või must. Lubatud ka laudis- ja lippaed;
- õuestruktuur;
- piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuurse lahendusega ning nende lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

Nn uus arhitektuur

Uue arhitektuuri osas tuleb kasutada eksperimenteerivaid vahendeid ja võtteid. Hoonetüüp on moodne hoone, mis oleks projekteeritud eriprojekti alusel. Hoone peaks olema uudse lähenemisega ja üllatava vormikeelega ning kajastama 21. saj elukeskkonda arvestades kiirete tehnoloogiliste uuendustega ühiskonnas.

Arhitektuuri kontseptsioon:

- konstruktsioon – vabalt valitav (metall, puit, betoon, klaas, torustik ja metallisõrestik);
- hoone kõrgus – põhihoone max 8,5 m;
- fassaadi välisviimistlus – naturaalsetes toonides puitvooder, vaba; (vineer, vask, metall, servamata ja hõõveldamata laud, toontüüpi klaasid, metallvõrk, betoon);
- fassaadi värv – vaba (viimistlemata materjalid - rooste, oksüdeerunud vask, pleekinud puitpinnad, betoon. Või viimistletud metall, puit, plaat kivi ja klaaspinnad);
- akende kuju ja asetus – vaba;
- katuse tüüp - vaba;
- katusekatte materjal – vaba;
- katuse kalle – vaba;
- sokli kõrgus max 0,6 m + minimalistlik metallpiire, võrkpiire või puitlipp;
- planeeringuline kontseptsioon on vaba paigutusega;
- piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuurse lahendusega ning nende lahendus tuleb anda hoone projekti koosseisus.

Detailplaneeringu ala hoone eskiisid tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

2.5 Piirete rajamise tingimused

Piire tuleb rajada ühepereelamu sihtotstarbega kruntidele. Piirdeaedu ei ole lubatud rajada väljapoole krundi piire.

Piirete rajamisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- keelatud rajada läbipaistmatuid aedu;
- puitpiirde maksimaalseks kõrguseks võib olla 1,5 m ja kivipiirde kõrgus on 1,2 m. Kõrgemate piirete ehitamine on keelatud;
- piirete ehitamisel on lubatud kasutada puitu (nt läbipaistev laudis- või lippaed, latid jms), kivi ja metalli (nt kivipostidega sepisaed, looduskividest aed jms);
- keelatud on rajada võrkaiad;
- piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva hoone arhitektuuriga, materjalide valiku ja värvitooniga.

2.6 Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Antud planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus liikluse korraldamiseks. Pakutud lahendust võib kasutada vajadusel edasise teede projekteerimise aluseks.

Liiva ja Kindluse teed on üldplaneeringus ette nähtud kogujateedeks (jaotustänavad). Jaotustänavade sõidutee minimaalne laius eramualadel on 5,5 m. Liiklussagedus on 300-800 a/h.

Olemasoleva Liiva tee maa-ala laiuseks on planeeritud 17 m, sellest sõidutee laiuseks on 7 m. Kergliiklustee on planeeritud rajada sõidutee ühele poole 3 m laiuselt. Kergliiklusteed eraldatakse sõiduteest 1,5 m laiuse eraldusribaga. Planeeringuga on ette nähtud Liiva teele tänavakaitsevöönd **10 m** teemaa piirist. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt nähakse Liiva teelt mahasõiduteed Toofripõllu ja Aruhansu-III maaüksustele vastavalt Järveküla küla perspektiivse teedevõrgustiku visioonile (vt SKEEMID, *Skeem 5* ja JOONISED, *Joonis 2*).

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Liiva ja Kindluse teelt rajatavate uute sõiduteede kaudu, mis on planeeritud kõrvalteedena. Planeeritav sõidutee, mis kulgeb Liiva teelt, läbib Aruhansu-II, Otsa 7, Korneli maaüksuseid, läheb piki Karu maaüksuse piire ja ühendab kohaliku valla teed. Antud lahenduse koostamisel on arvestatud Järveküla küla perspektiivse teedevõrgustiku visiooniga (vt SKEEMID, *Skeem 5*). Tee edelaküljele on ettenähtud kergliiklustee, mis on 3 m lai ja eraldatud sõiduteest 4 m eraldusribaga. Kindluse teele on ette nähtud kaitsevöönd 10 m teemaa piirist, planeeritud kõrvaltänavate kaitsevöönd 5 m teemaa piirist (vt JOONISED, *Põhijoonis*).

Kindluse teelt kulgev juurdepääsutee – elamukrunte teenindav sõidutee, pooldab Aruhansu-II maaüksust ja lõpeb ümberpöördealaga tupikuna planeeringuala kagupool. Tupiktee pikkus teede ristmikust kuni tupiktee lõppu on ca

125 m. Sõidutee edelaküljele on ettenähtud kõnnitee, mis on 2,5 m lai ja eraldatud sõiduteest 1,5 m eraldusribaga.

Elamukruntide vahelise tee maa-ala laiuseks on planeeritud 14 m, sellest sõidutee laiuseks 6 m. Kergliiklustee on planeeritud rajada sõidutee ühele poole 2,5 m laiuselt. Kergliiklusteed eraldatakse sõiduteest 1,5 m laiuse eraldusribaga.

Teed on planeeritud katta kõvakattega. Põhijoonisel on esitatud kvartalisese tee orienteeruv profiil, kuid planeeritud tee täpne laius, profiil, kalded, haljastuse paiknemine ja kraavide vajadus lahendatakse tee projektiga.

Juurdepääsud ridaelamute bokside juurde on lahendatud hoonetele põhjapoolt, jättes lõunapoolse külje valgusküllaseks ja privaatseks. Ühepereelamutele juurdepääsude asukohad on tähistatud *põhijoonisel*.

Parkimine korraldatakse krundisisesele. Igale ühepereelamukrundile arvestatud 2 parkimiskohta, ridaelamukrundile – 12 parkimiskohta (iga boksi puhul 2 parkimiskohta). Teede ääres parkimine ei ole lubatud.

2.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav maa-ala on tasane, mistõttu maapinna kõrgusi uute hoonete rajamisega olulisel määral ei muudeta. Kruntide maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Planeeritud teedel hajutatakse sajuveed murupindadele.

2.8 Haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa, kus kõrghaljastus puudub. Taimestiku liikidest esinevad enamasti harilik võilill, põldosi ja tarn. Esineb ka paiselehte, mida kohtab madalamates ja niiskemates kohtades.

Planeeringulahendus annab haljastuse põhimõttelise lahenduse. Planeeringuga on antud ka kohustusliku haljastuse (teede äärtele - kaitsehaljastuse) rajamine. Planeeritud kohustuslikud kõrghaljastusega alad loovad planeeritavatel elamualadel privaatsuse ja seovad lähtuvalt haljastuse üldisest lahendusest ka lähiumbruse terviklikuks.

Elamukruntide aedade kujundamisel tuleb lähtuda olemasolevast looduskeskkonnast. Vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud nõuetele tuleb igale ühepereelamu krundile istutada min 15 täiskasvanut puud kõrgusega vähemalt 7 m, ridaelamukrundile on ettenähtud min 30 puud, üldmaa sihtotstarbega krundile – 35 puud. Antud puudele on võimalikud viljapuud lisaks. Elamukruntide haljastamisel peab arvestama elamugrupi haljastusstruktuuriga: rohkem haljastatud alad on elamukruntide tagahoovid ning teeäärsed alad. Uute taimeliikide valimisel on soovitatav kasutada Eestile looduslikult omaseid taimeliike. Üuemuru rajamisel tuleks tähelepanu pöörata selle liigirikkusele. Võimalusel on soovitatav klassikalise ilumuru asemel rajada õitsev niidumuru, mida tuleks niita maksimaalselt kaks korda aastas.

Avalik puhkeala on kavandatud planeeringuala põhjapoole (moodustatavat krunt, positsiooni nr 4). Avalikule haljasalale on planeeritud rajada laste- ja spordimänguväljak, istumiskohad ning väikevormid. Sellele kavandatavale puhkealale tuleb koostada kujundusprojekt, mille lahendus peab harmoneerima koogu elamupiirkonna maastikukujundusliku kontseptsiooniga.

Suurima liikluskoormusega planeeritavale alale juurdepääsutee äärde (krundi positsiooni nr 9) on kohustuslik istutada kõrghaljastuse riba – kaitseistandus, mis täidaks tolmu- ja müratõkke funktsiooni. Kaitseistandused koostatakse mitmeastmelised, st erineva kõrgusega puu- ja põõsaliikidest. Ainult puud üksi ei suuda efektiivselt tänavamüra ja tolmu vähendada. Ideaalsel juhul koosneb tolmu- ja mürakaitseistutus kõrgemakasvulistest leht- ja okaspuudest ning erineva kõrgusega leht- ning okaspõõsastest. Okaspuude istutamine mürakaitseistandustesse garanteerib müra summutamise ka talvisel perioodil. Öhu kvaliteedi tõstmiseks on soovitatav istutada need puudeliigid, mis on vastupidavad õhusaastatuse suhtes: saarvaher, harilik elupuu, sabiina kadakas, torkav kuusk, lumimari. Eelistavamad on hõberemmelgas, harilik vaher, saarvaher ja hobukastan, mille tolmutõrjumise võime on kõige parem (Bakutis 1979). Õhusaastet ei talu enamuse kuuse- ja nuluilike ning harilik mänd. Need puudeliigid sobib istutada elamukruntide aladele.

Müra taseme vähenemist sõltuvalt kaitseistandusest illustreerib tabel (Nurme, S, *Haljasalad ja väljakud*, 2001).

Tabel 2 Müra taseme muutmine (dB) sõltuvalt liiklustihedusest ning kaitseriba laiusest (Bakutis 1979)

| Nr | Kaitseistanduse iseloomustus | Riba laius (m) | Autotunnis | | | | | | |
|----|--|----------------|------------|-----|-----|------|------|------|------|
| | | | 60 | 200 | 600 | 1200 | 1600 | 2000 | 2500 |
| 1. | 3-realine lehtpuuridaistus koos põõsastikuga (hekk) | 10,0 | 6 | 7 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 |
| 2. | 4-realine lehtpuuridaistus koos kaheindelise põõsaistutusega | 15,0 | 7 | 8 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 |
| 3. | 4-realine okaspuuridaistus koos kaheindelise põõsaistutusega | 15,0 | 13 | 15 | 17 | 17 | 18 | 18 | 18 |
| 4. | 5-realine lehtpuuridaistus koos kaheindelise põõsaistutusega | 20,0 | 8 | 9 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 5. | 5-realine okaspuuridaistus koos kaheindelise põõsaistutusega | 20,0 | 14 | 16 | 18 | 18 | 19 | 19 | 19 |
| 6. | 6-realine lehtpuuridaistus koos kaheindelise põõsaistutusega | 25,0 | 8 | 9 | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| 7. | 7...8-realine lehtpuuridaistus koos kaheindelise põõsaistutusega | 30,0 | 9 | 9 | 10 | 11 | 11 | 11 | 11 |

Elamukvartali teenindava tee äärde (kruntide positsioonide nr 12 ja 28) on kõnnitee eraldamiseks sõiduteest planeeritud üherealine puudeallee. Allee istutamiseks tuleb eelistada tuleb õhusaastele vastupidavamad puuliigid: vaher, hobukastan, pärn. Istutavate puude minimaalne kõrgus on 1,5 m. Nimetatud puuliigid kuuluvad suurte lehtpuude alla, mille vahekaugus varieerub 7 kuni 10 m (vt *EVS 843:2003 Jalgteed. Rahustatud liiklus. Haljastus*). Sellest tule-

nevalt läheb elamukvartalisese sõidutee maa-alale allée istutamiseks 55...75 istikut.

Puude võrad ei tohi hõivata vabaruumi ja piirata nähtavust. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta *EVS 843:2003 Linnatänavad*). Haljastuse rajamisel tuleb arvestada ka ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama päästetöid jms.

Pärast hoonete valmimist tuleb krunt heakorrastada. Krundi ehitusjärgsel heakorrastamisel tuleb näha ette võimalused täiendavaks haljastuse rajamiseks, tagades osaliselt ka kõrghaljastuse kasvutingimused. Soovitav on planeeringu-ala maastikukujundus lahendada eraldi haljastusprojektiga (ehitusprojekti koosseisus anda hoone lahendusega haakuv haljastuse lahendus, mille raames esitada ka istutavate puude liigid).

Ala väikevormide (pergolate, pinnase tugimüürid jmt), piirete ja valgustite valik tuleb määrata hoone projekti koosseisus või eraldi haljastusprojektiga. Tänavavalgustite sobiv valik lahendatakse tee- ja tänava projektiga. Nende lahendus peaks olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv. Soovitav on aiakujunduses kasutada looduslähedasi materjale.

Kinnistu jäätmekorraldus on reguleeritud *jäätmeseadusega*. Vallas on kehtestatud Rae Vallavolikogu 24.04.2005. a määrusega nr 47 *Rae valla jäätmekava* (KO 2005, 18, 111). Omanik peab tagama prügi vajaliku regulaarsusega ära-veo. Konteinerile peab olema hea juurdepääs.

3 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PAIGUTUS

Tehnovõrkude ja rajatiste paigutust vt JOONISED, *Joonis 3 – Tehnovõrkude koondjoonis*.

3.1 Veevarustus

Detailplaneeringu piirkond asub Rae valla vee-ettevõtja AS Elveso ettevõtluspiirkonnas. Veevarustus on lahendatud vastavalt 15.11.2006. a AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 518/06 (vt LISAD, *Lisa 1*). Hetkel piirkonnas puudub ühisveevarustus.

Veevarustus on lahendatud vastavalt Rae valla ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni perspektiivskeemile (vt SKEEMID, *Skeem 6*). Selle kohaselt tuleb planeeritavale alale rajada veetorustik läbimõõduga DN 100 piki Liiva teed ja temast teostada liitumine kogu planeeritavate kruntide veega varustamiseks (vt JOONISED, *Joonis 4*).

Detailplaneeringu piirkond liidetakse Järveküla perspektiivse ühisveevõrguga. Järveküla tarbijate veega varustamine toimub kolmanda astme pumplast P1. Keskmise vooluhulk sinna pumplasse võetakse otse Peetri küla võrgust, mis omakorda võtab vett AS-i Tallinna Vesi veevõrgust. Hetkel ei ole teada piirkonna ühisveevõrgu väljaehitamise aeg.

Alale tagatakse liitumine ühisveevärgiga ja vajalike ühisveevärgi trasside väljaehitamine vastavalt AS-i Elveso ja antud piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser vahel sõlmitavale liitumislepingule. Veevarustuse tagatud vabasurve on 25 mvs.

Planeeritavale alale on planeeritud 13 eramut ja 9 ridaelamuboksi, mis tähendab, et tuleb arvestada 67 pere veevajadusega. Võttes veetarbimiseks 0,5 m³/d pere kohta, on piirkonna ööpäevane veetarbimine orienteeruvalt 33,5 m³/d.

Peatorustikult rajatakse iga krundi juurde majajühendus, mis lõpetatakse maa-kraaniga krundi piirist mitte kaugemal kui 1 m.

Projekti koostamisel lähtuda antud alaga piirnevate kinnistute planeeringust jm.

3.2 Tuletõrjeveevarustus

Planeeritavale alale rajatavate hoonete korruselisus on kuni 2 korrust ja tulepüsisusklass on TP 2. Vajalik tuletõrjevee vooluhulk planeeritaval alal on 10 l/s. Vajalik vooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul.

Vastavalt Rae valla ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni arengukavale on detailplaneeringu piirkonna tuletõrjeveevarustus lahendatud hüdrantidega (vt SKEEMID, *Skeem 6*). Kogu planeeritava ala tuletõrjevee vajaduse tarbeks on ette nähtud rajada piki planeeritavat veetorustikku kolm uut tuletõrjehüdranti, mis kataksid planeeritavate hoonete tuletõrjeveevajaduse. Tuletõrjehüdrandid

ei tohi olla sõiduteest kaugemal kui 2,5 m ja nende minimaalne vahekaugus piki torustikku võib olla kuni 150 m.

Vooluhulkade arvutamise aluseks on võetud Eesti standard: EVS 812-6:2005 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

3.3 Reoveekanaliseerimine

Planeeringu ala piirkonnas puudub hetkel ühiskanalisatsioon. Piirkonna vee-ettevõtja on AS Elveso, kes on väljastanud käesolevale detailplaneeringule tehnilised tingimused 15.11.2006. a. Selle kohaselt on ettevõtte nõus perspektiivis peale Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavas ettenähtud ühiskanalisatsioonitorustike ehitamist võtma vastu planeeringuala reovett (vt SKEEMID, *Skeem 7*). Hetkel ei ole teada piirkonna ühiskanalisatsioonivõrgu väljaehitamise aeg. Seetõttu on planeeringu koostamisega tehtud ettepanek planeeringusiseste reovee torustike paigutamiseks arvestades seejuures ka piirkonna ÜVK perspektiivskeemiga.

Planeeritava alal on planeeritud uued isevoolsed torustikud läbimõõduga DN 150 piki planeeritud teid veetorustikuga ühes kaevikus. Planeeritava ala reovee ärajuhtimiseks on vajalik rajada reovee pumpla Aruhansu maaüksuse keskel läbiva tee juurde, millest alates on ette nähtud välja ehitada survetorustik piki Aruhansu maaüksusel rajatavat teed ning seejärel läbi planeeritava krundi 2 ja lõpuks piki olemasolevat teed rajatavasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku.

Orienteeruvad reoveekogused planeeritavalt alalt on 33,5 m³/d.

Alale tagatakse liitumine ühiskanalisatsiooniga ja vajalike ühiskanalisatsiooni trasside väljaehitamine vastavalt AS-i Elveso ja antud piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser vahel sõlmitavale liitumislepingule.

3.4 Sademe- ja pinnasvee ärajuhtimine

Planeeringuala asub osaliselt maaparandusobjektidel. Kuna planeeringu alale ulatuvad kuivendusdrenaaži lõpuosad ja ei läbi drenaaži peakollektorid ega magistraalkraavid, siis Harju maapandusbüroo detailplaneeringu koostamiseks tingimusi ei esitanud.

Detailplaneeringus ettenähtud hoonete rajamisel peab arvestama, et ala on liigniiske. Juhul kui kavandatav ehitustöö toob kaasa olemasoleva drenaaživõrgu lõhkumise, tuleb ette näha uue lahenduse koostamine.

3.5 Elektrivarustus

Vastavalt Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 98159 (vt LISAD, *Lisa 3*) on planeeringu alal ette nähtud alajaama koht, mis on planeeritud tarbimise koormuskeskmesse eramukruntide positsioonid 19 ja 20 ühise nurga juurde. Planeeritud tee maa-alale on kavandatud kesk- ja madalpinge-maakaablite trassikoridorid. Kruntide elektrivarus-

tus on kavandatud madalpingetrassilt liitumis- ja transiitkappide kaudu, mis on ette nähtud paigaldada kruntide nurgapunktide lähedusse, nii et ühest kilbist oleks võimalik lahendada vähemalt kahe krundi liitumine.

Alajaama täpne võimsus selgub projekteerimise käigus, liitumispunktidesse ostetavate võimsuste järgi, kuid võrguvaldajal tuleb arvestada koormuse võimaliku kasvuga tulevikus. Alajaamast väljuv madalpingevõrk on ette nähtud omavahel ringistada. Detailplaneeringuga on esitatud prognoositav tarbimine detailplaneeringualal osas ~450 kW.

3.6 Elektrooniline side

Vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt 16.10.2006. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 5487699 (vt LISAD, Lisa 4) on planeeringualale sidevarustuse lahendamiseks ette nähtud planeeritava teekoridori piires planeeritava kõnnitee alla kaablikanaliseerimise või maakaablite paigaldamiseks trassikoridor, millest igale moodustatavale krundile on ette nähtud rajada omaette ühendus. Planeeritava maauksuse sidetrass siduda Assaku alevikus, Paju tee 25 juures asuva olemasoleva sidejaotuskapiga ASS128 (paigaldatakse 2006. a lõpuks, Assaku juurdepääsuvõrgu laiendamise tööprojektiga). Ette on nähtud ka telekommunikatsioonivõrgu trassi sidumine Otsa 7 kinnistu detailplaneeringuga. Täpsem trassi kulg väljaspool detailplaneeringu ala valitakse tööprojekti staadiumis.

3.7 Tänavavalgustus

Kõikidele kavandatavatele tänavalõikudele on ette nähtud tänavavalgustusliinide trass. Tänavavalgustuse väljaehitamiseks on planeeritud eraldi trassikoridor valgustuse maakaabli tarvis, mis tuleb ühendada alajaamadega või sobivas kohas madalpingevõrgu liitumiskapiga. Tänavavalgustuse detailsel projekteerimisel lähtuda vastavatest kehtivatest normidest. Sõiduteedel lähtuda vähemalt valgustusklassi A4 nõuetest (vastavalt EPN-le). Krundisisest tuleb valgustus lahendada krundivaldaja poolt, vastavalt projektile.

Detailplaneeringuga on esitatud prognoositav tarbimine detailplaneeringualal Aruhansu-II maauksuse osas ~5000 W.

3.8 Soojusvarustus

Rajatava hoonete kütmisel kasutatakse lokaalseid katlaid. Kütтелиigiks võib kasutada gaasi, tahket või vedelat kütust. Samuti võib kasutada soojusvahetuspumpasid.

4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Vastavalt *planeerimisseaduse* §9 lg 8 on detailplaneeringuga seatud keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Käesolevas detailplaneeringus on püütud maksimaalselt arvestada olemasoleva looduskeskkonnaga. Planeeringulahendus rõhutab keskkonnakaitse vajadust ja seab planeeringu elluviimisega kaasnevate negatiivsete mõjude leevendamiseks.

4.1 Mõjud looduskeskkonnale ja haljastusele

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt rajatakse uued ühepere- ja ridaelamud kinnistul Aruhansu-II kinnistul. Olemasolev ala on käesoleval hetkel avatud ja lage tasane põllumaa, kus kõrghaljastust ei esine. Detailplaneeringuga on ette nähtud ala heakorrastada ning rajada uut haljastust, mis on igati positiivse keskkonnamõjuga ja loob kruntide vahelise privaatsuse.

Planeeringuala on endine põllumaa, kõrghaljastust seal ei esine ja alustaimestik ei ole väärtuslik. Kruntidel oleva alustaimestiku ärasõtkumine ehitustööde ajal ei too olulist kahju loodusele.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 5 m ulatuses, kuid mitte kaugemal.

Soovitav on koostada ühepereelamukrundile haljastusprojekt, kus käsitletakse rajatava haljastuse paiknemist, mahte ja liike ning väikevorme ja vertikaalplaneerimist jne.

4.2 Kinnistule planeeritud elamuala sobivus lähiümbrusega ja kehtestatud planeeringutega arvestamine

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava Rae valla üldplaneeringuga, kus on planeeringuala juhtfunktsiooniks planeeritav elamumaa hajaasustusviisil. Planeeringulahendus arvestab Järveküla küla põhitänavate arengu visiooniga. Planeeritava maa-ala ümbruse hoonestus on valdavalt uus ja valminud lähiminevikus. Naabruses on olemas mitmed juba valminud elamud, mis asuvad suhteliselt hõredalt. Seega kogu planeeritava ala lähiümbruses olev piirkond on kujunemas terviklikuks elamualaks ja planeeritav hoonete rühm asuks selle servas.

Oluline on, et ehitatavate hoonete maht ja arhitektuur (sh välisviimistluses kasutatavad materjalid) haakuks ümbritseva hoonestusega.

Ala piirete valik tuleb määrata hoone projekti või haljastusprojekti koosseisus. Piirete ja väikevormide lahendus (positsioonid 4 ja 9) peaks olema terviklik ja ühtsetest kujunduspõhimõtetest lähtuv.

4.3 Muud keskkonnatingimused

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavate hoonete kütmisel kasutatakse lokaalseid katlaid. Kütteliigiks võib kasutada gaasi, tahket- või vedelat kütust. Samuti võib kasutada soojusvahetuspumpasid. Hoonete olmereoveed juhitakse enne hoonete valmimist rajatavasse ühiskanalisatsioonivõrku.

Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama kruntide asukohta ja võimalusi. Krundisise vihmavesi immutatakse pinnasesse, liigvesi juhitakse drenaživõrku.

Jäätmete kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses *jäätmeseaduses* ja Rae vallas kehtiva *Rae valla jäätmekava* (kehtestatud 24.04.2005. a) nõuetele vastavalt. Olmejäätmel tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

4.4 Kokkuvõte

Planeeritav ala asub tiheasutusala naabruses ja kuna antud piirkonnas on läbi koostatava Rae valla üldplaneeringu ja kehtivate detailplaneeringute võetud suund elamuehitusele, siis ei loo planeering alal uut asumistruktuuri vaid haakub ümbritsevaga.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu lahenduse elluviimisel on mõjud looduskeskkonnale väheolulised. Kavandatud elamute rajamine ei muuda oluliselt piirkonnale iseloomulikku elukeskkonda. Ühepereelamute ehitamine olemasoleval kinnistul olulises mahus negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui peetakse kinni planeeringus toodud nõuetest.

Elamute rajamine antud kohta on kooskõlas valla strateegiliste arengueesmärkidega, sest antud juhul on tegu üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

5 KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE JA TINGIMUSTE SEADMINE

01.01.2003. a kehtima hakanud *planeerimisseaduse* (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud selle kohane standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusi edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi ühiskonnas eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissevõtmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad).

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalituse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

5.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

Korrashoid. On üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine).

Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Hästi mõjuvad ühised hooldus- ja korrastustööd, see ärgitab inimesi rohkem ümbrust hoidma ja suurendab elanikes omanikutunnet.

Ligipääsetavus ja teed. Teedel peab olema selge liikumise süsteem. Hea on, kui teede äärde on paigaldatud suunaviidad tänavanimedega, autoga liikujale tupiktee tähis jms. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Liikumisteed peaks olema selgelt ühendatud olemasoleva teedevõrgustikuga. See hoiab ära võimaliku ohvri "lõksulangelise". See tähendab, et inimesel on vajadusel võimalik leida mõni teine põgenemistee. Ei tohi luua eraldatud või umbsoppidega alasid.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Elamupiirkonnas võib

olla päevasel ajal inimeste vähest liikumist, see aga vähendab kontrollitunnet. Läbi planeeringuala jalutajad on antud juhul pigem kuriteo sooritajaid segavad ja omavad seeläbi positiivset mõju ala turvalisuse suurendamisele.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või aedade vahel). Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust. Head on mitte kõrgemad kui 1,0-1,5 m kõrgused võrk- ja lippaiad (loomulikult ei ole välistatud ka teist tüüpi aiad, kui need sobivad kokku hoone arhitektuuriga ja ei ole ümbruskonnaga vastuolus).

Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik on piisav valgustus.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea valgustus ning vaade akendest lähiümbrusele vähendab vargusi ja vandalismi (prügikastide süütamised, graafiti tegemine jne). Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad) see vähendab sissemurdmise riski.

6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhenduvad ühelt poolt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning teisalt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest. Siin peatükis kajastatakse kehtivast seadusandlusest ja määrustest tulenevad piirangud. Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ning piirangu iseloom.

6.1 Servituudid

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi (tehnorajatisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatisi teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Reaalservituut ja isiklik servituut tekivad kinnistusraamatusse kandmisega, kinnistaja kasuks servituuti seada või sellega kinnisasja koormata võib ainult omanik. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi võõra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

6.2 Kaitsevööndid

Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust.

6.2.1 Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus

Alus: *Elektriohutusseadus* (RT I 2002, 49, 310; 110, 659; 2004, 18, 131; 30, 208; 75, 520);
Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a määrus nr 211, *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305).

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- alla 1 kV pingega liinide korral on 2 m;
- kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 m;
- 35–110 kV pingega liinide korral on 25 m;
- 220–330 kV pingega liinide korral on 40 m.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõtelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000 V nimipingega elektripaigaldisega.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 m;
- üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

6.2.2 Liinirajatise (sideliinide) kaitsevöönd

Alus: *Elektroonilise side seadus* (RT I 2004, 87, 593; 2005, 71, 545; 2006, 25, 187; 31, 234; 58, 439; 58, 439; 2007, 3, 12);
Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11.12.2006. a määrus nr 99, *Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord* (RTL 2006, 89, 1657).

Liinirajatis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud elektroonilise side võrgu osa, milleks on muu hulgas maakaabel, veekogu põhjas paiknev kaabel, kaablitunnel, kaablikanaliseatsioon, ehitistele ja postidele kinnitatud kaablite või juhtmete kogum koos kommutatsiooni-, jaotus- ja otsastusseadmetega, reeeneraator, elektrooniliste sideseadmete konteiner ning raadiosidemast. Liinirajatised on ka tehnovõrgud ja -rajatised *ehitusseaduse* (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439) ning *asjaõigusseaduse rakendamise seaduse* (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999,

44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 24, 133; 31, 171; 42, 234; 94, 582; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 51, 355; 78, 523; 81, 546; RT III 2004, 13, 160; RT I 2004, 14, 91; 2005, 39, 308; 2006, 19, 148) tähenduses.

Liinirajatise kaitsevöönd *elektroonilise side seadus* tähenduses on kindlaks määratud mõõtmega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud vastavalt sätestatud liinirajatise kaitsevööndis tegevuse korraldamisele tingimustel ja korras.

Liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on:

- maismaal – 2 m liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral selle kõrgusega või vabalt seisva raadiomasti korral selle 1/3 kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal, meetrites.

Liinirajatise kaitsevööndis on ilma liinirajatise omaniku loata keelatud:

- ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatise, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparan-dustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid;
- õhulinina rajatud liinirajatise puhul sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma on üle 4,5 m;
- pinnases paikneva liinirajatise puhul töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi;
- veekogus paikneva liinirajatise puhul paigaldada veesõidukite liiklustä-hiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd.

Liinirajatise märgistust on keelatud hävitada, vigastada või omavoliliselt ümber paigutada. Kinnisasja omanik või selle seaduslik valdaja peab tagama tema kinnisasjal paikneva või seda läbiva liinirajatise ja selle märgistuse säilimise.

6.3 Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512; 2006, 28, 211);
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280);
 Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määrus nr 171, *Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded* (RT I 2001, 47, 261; 2006, 40, 310);
 Keskkonnaministri 16.10.2003. a määrus nr 75, *Nõuete kehtestamine ühiskanalisatsiooni juhitavate ohtlike ainete kohta* (RTL 2003, 110, 1736).

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdada veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab keskkonnaminister määrusega, lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust.

Määrusega *kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded* kehtestatakse reovee kogumiseks, puhastamiseks või suublasse juhtimiseks rajatud kanalisatsioonitorustiku, reoveepuhasti (välja arvatud kohtpuhasti ehk reovee eelpuhasti), pumpla või muu reovee kogumise, puhastamise ja heitvee suublasse juhtimisega seotud hoone või rajatise veekaitsenõuded.

6.4 Välisõhu kaitse

Alus: *Välisõhu kaitse seadus* (RT I 2004, 43, 298; 2005, 15, 87).

Saasteaine on keemiline aine või ainete segu, mis eraldub välisõhku tegevuse otsesel või kaudsel tagajärjel ja mis võib mõjuda kahjulikult inimese tervisele või keskkonnale, kahjustada vara või kutsuda esile pikaajalisi kahjulikke tagajärgi.

Liikuv saasteallikas on püsiva asukohata saasteallikas, mis samal ajal saasteainete välisõhku eraldamisega võib vahetada asukohta.

Välisõhu saastatuse taseme pidev mõõtmine riiklikul või kohaliku omavalitsuse organi tasandil on kohustuslik tiheasustusega piirkondades, kus hindamisele eelnenud viie aasta pisteliste mõõtmiste tulemustest või modelleerimistulemustest selgub, et esmatähtsate saasteainete sisaldus välisõhus ületab *välisõhu kaitse seadus* §-s 24 sätestatud väärtusi.

Arvestades inimorganismide erinevat kohanemisreaktsiooni, võib keskkonnaminister Tervisekaitseinspektiooni ettepanekul kehtestada määrusega elanikkonna tundlike gruppide tervise kaitseks välisõhu saastatuse taseme rangemad piirväärtused järgmistele asutuste territooriumil:

- tervishoiuasutus;
- hoolekandeaasutus;

- lasteaed;
- kool.

Mootor-, õhu-, vee- ja rööbassõiduki, mopeedi, maanteevälise liikurmasina, traktori ning muu liikuva saasteallika heitgaasi saasteainete sisaldus ja suitsusus ning müratase ei tohi ületada kehtestatud normatiive.

6.5 Müranormid

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511); Vabariigi Valitsuse 26.01.1999. a määrus nr 38, *Eluruumidele esitatavad nõuded* (RT I 1999, 9, 138; 2000, 66, 427; 2001, 67, 403; 97, 613; 2002, 66, 402; 2005, 6, 23).

Müra normtasemete kehtestamisel lähtutakse:

- päevasest (7.00–23.00) ja öisest (23.00–7.00) ajavahemikust;
- müraallikast: auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus, tööstus-, teenindus- ja kaubandusettevõtted, spordiväljakud ja meelelahutuspaigad, ehitustööd, elamute ja üldkasutusega hoonete tehnoeadmed, naabrite müra (olmemüra);
- müra iseloomust: püsiva või muutuva tasemega müra;
- välismüra normimisel: hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast.

Hoonestatud või hoonestamata alad jaotatakse üldplaneeringu alusel:

- I kategooria - looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad;
- II kategooria - laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandeesutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates;
- III kategooria - segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);
- IV kategooria - tööstusala.

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* toodud arvulistest suurustest. Siinkohal on määrusest välja toodud ainult taotlustaseme arvsuurused uutel planeeritavatel aladel.

Tabel 2. Liiklusmüra (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB

| | Päeval | Öösel |
|----------------|--------|-------|
| I kategooria | 50 | 40 |
| II kategooria | 55 | 45 |
| III kategooria | 60 | 50 |
| IV kategooria | 65 | 55 |

Tabel 3. Tööstusettevõtete müra ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB

| | Päeval | Öösel |
|--|--------|-------|
| | | |

| | | |
|----------------|----|----|
| I kategooria | 45 | 35 |
| II kategooria | 50 | 40 |
| III kategooria | 55 | 45 |
| IV kategooria | 65 | 55 |

Kaubandus- ja teenindusettevõtete, spordiväljakute ja meelelahutuspaikade tegevusest põhjustatud müra taotlustase on samane tööstusmüra taotlustaseme arvsuurusega uutel planeeritavatel aladel.

Projekteerimistingimuste määramisel tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* toodud arvulistest suurustest.

6.6 Jäätmekäitlus

Alus: *Jäätmeseadus* (RT I 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439).

Jäätmed on ühte kuuteistkümnest jäätmekategooriatest kuuluv vallasasi või kinnistatud laev, mille valdaja on ära visanud, kavatseb seda teha või on kohustatud seda tegema. Tavajäätmed on kõik jäätmed, mis ei kuulu ohtlike jäätmete hulka. Ohtlikud jäätmed on need, mis vähemalt ühe kahjuliku toime tõttu võivad olla ohtlikud tervisele, varale või keskkonnale. Olmejäätmed on kodumajapidamisjäätmed ning kaubanduses, teeninduses või mujal tekkinud oma koostise ja omaduste poolest samalaadsed jäätmed. Olmejäätmetes võib sisalduda nii tava- kui ka ohtlikke jäätmeid.

Jäätmekäitlus on jäätmete kogumine, vedamine, taaskasutamine ja kõrvaldamine. Jäätmete kogumine on jäätmete kokkukorjamine, sortimine ja segu koostamine nende edasise veo või tekkekohas taaskasutamise või kõrvaldamise eesmärgil.

Keskkonnahäiring on arvulise normiga reguleerimata negatiivne keskkonnamoju või negatiivne keskkonnamoju, mis ei ületa arvulist normi, nagu jäätmetest põhjustatud hais, tolm või müra; lindude, näriliste või putukate kogunemine; aerosoolide sisaldus õhus või jäätmete tuulega laialikandumine.

Jäätmehoolduses tuleb vältida keskkonnahäiringuid või kui see ei ole võimalik, siis vähendada neid, kui sellega ei kaasne ülemääraseid kulutusi.

6.7 Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 08.09.2000. a määrus nr 55, *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559; 2004, 100, 1599); Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525); *Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri, EPN 10.1* (ET-1 0109-0235); *Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri Abimaterjal, EPN 10.1* kasutajale EPN 10.1/AM-1 (ET-2 0109-0306).

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium hoitakse alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Territooriumi puhastamise sageduse kehtestab objekti valdaja. Põlevmaterjali jäätmeid kogutakse ja hoitakse selleks määratud kohas või taaras. Põlevmaterjali taaras hoidmisel selle kaas või kork suletakse. Jäätmete hoiukoht paikneb põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2 m kaugusel.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit. Linnas või muu tiheasustusega kohas tänava läbisõiduks sulgemisel rohkem kui üheks ööpäevaks informeerib tänava sulgemisloa saanud isik sellest viivitamatult häirekeskust.

Territooriumi osa, kus on võimalik põlevgaasi, -auru, või -tolmu kogunemine, tähistatakse tuleohutusmärgiga.

Suitsetada tule- või plahvatusohtliku protsessiga territooriumi osal on lubatud ainult selleks eraldatud, sisustatud ja tähistatud kohas.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskruva alla mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjaga mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- põletada kulu, välja arvatud Keskkonnaministri 15.06.1998. a määruses nr 46 *Metsa ja muu taimeistikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998, 216/217, 854; 2006, 82, 1510) kehtestatud juhtudel ja korras.

Tulemüürist või muust tuletõkketarindist mis tahes kommunikatsiooni läbi viigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja pööning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmetest, nende ukсед lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse. Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda

rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita.

Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega.

Tabel 3 Ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad, m-s

| Ehitise tulepüsivusklass | TP1 | TP2 ja TP3 |
|--------------------------|-----|------------|
| TP1 | 6 m | 8 m |
| TP2 ja TP3 | 8 m | 10 m |

Märkused: Kui hoone loetakse kuuluvaks kolmandasse tuleohuklassi (vt EPN 10.2), tuleb tuleohutuskuja sellest hoonest suurendada 50% võrra. Tulemüüri olemasolul tuleohutuskuja ei normeerita.

Tulepüsivusklassi TP1 kuuluv ehitise tuleb püstitada kinnistu piirist vähemalt 3 m ja klassidesse TP2 või TP3 kuuluv ehitise vähemalt 5 m kaugusele. Täpsed tuleohutuskujad määratakse ehitusprojektiga.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.