

Töö nr. 246 - 06 Eksemplar nr. /6
Tellija: OÜ LUBJA INVEST
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

Harju maakond Rae vald Järveküla küla SEPA ELAMUKVARTALI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr. 251, 20. märts 2007.a.

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiho

Peaarhitekt **Jörgen Vähi**

Tallinn, 07. 2006.a.

SISUKORD

SELETUSKIRI	lk.
1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	5
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	5
3. OLEMASOLEV OLUKORD	6
3.1. Üldandmed	6
3.2. Planeeritava ala piirid	6
3.3. Geodeesia	7
3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse	7
3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse	7
4. PLANEERIMISLAHENDUS	10
4.1. Üldlahendus	10
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	12
4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	13
4.4. Elektrivarustus ja side	14
4.5. Küte	15
4.6. Gaasivarustus	15
4.7. Juurdepääsuteed ja parkimine	16
4.8. Keskkonnatingimused ja maaparandus	16
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	18
4.10. Territooriumi bilanss	19
4.11. Kruntide ehitusõigus	22

LISAD

1.	Lähtetingimused	25-49
Lisa 1.1	Rae Vallavolikogu otsus nr. 91, 21. märts 2006.a. – Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu algatamine.	25
Lisa 1.2	Lähtetingimused Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks	26
Lisa 1.3	Leping Rae valla Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta.	32
Lisa 1.3.1.	Tallinna notar Sirje Orman – ehitusseaduse §-s 13 sätestatud kohustuste üleandmise leping	35A

Lisa 1.4	Väljavõte Sepa (65301:001:1473) kinnistusregistrist – registriosa 2617902 Väljavõte Sepatiigi (65301:001:1474) kinnistusregistrist – registriosa 10458502 Väljavõte Sepanurga (65301:001:1475) kinnistusregistrist – registriosa 10458402 Väljavõte Taali (65301:001:2420) kinnistusregistrist – registriosa 3920402	36
Lisa 1.5	Sepa katastriüksuse plaan (65301:001:1473) M 1:5000 Sepatiigi katastriüksuse plaan (65301:001:1474) M 1:5000 Sepanurga katastriüksuse plaan (65301:001:1475) M 1:5000 Taali katastriüksuse plaan (65301:001:2420) M 1:2000	40
Lisa 1.6.	Sepa, Sepanurga, Sepatiigi, Taali mü maa-ala plaan. Mõõdistaja OÜ Optiset dets. 2005.a. M 1:1000, töö nr. R-13/05	44
Lisa 1.7.	Väljavõte Eesti radooniriski kaardist – Eesti pinnase radoon – 222 sisalduse kaart, Eesti Geoloogiakeskus 2004.	45
Lisa 1.8	Väljavõte Rae valla üldplaneeringust, 1992.a. Projektplaan, M 1:20000	46
Lisa 1.9	Väljavõte koostamisel olevast Rae valla üldplaneeringust	48

2. Tehnilised tingimused 50-63

Lisa 2.1.	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 87993, 15.05.2006	50
Lisa 2.2.	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 4972435, 07.06.2006.a. Sepa elamukvartali detailplaneeringuks	52
Lisa 2.3.	AS ELVESO tehnilised tingimused nr. 274/06, 21.06.2006.a. vesivarustuse ja kanalisatsiooni jaoks Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringuks	53
Lisa 2.4.	AS EESTI GAAS tehnilised tingimused nr. 6-2/233, 19.06.2006.a. Sepa elamukvartali detailplaneeringu koostamiseks.	55
Lisa 2.5.	Põhja Regionaalne Maanteeamet tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.	56
Lisa 2.6.	Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu liikluse müra taotlustasemed ja müratasemete hindamine	57
Lisa 2.7.	Väljavõte Sulglohk maaparandusobjekti teostusjoonisest 1966.a.	63

3. Kooskõlastused ja menetlusedokumentid 68-.....

.	Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused	68
---	--	----

SKEEMID

Skeem 1	Asukoha skeem (tööle 246-06)	M 1:20 000	8
Skeem 2	Skeem teede nimede ettepanekust		9

JOONISED

Joonis 1	Lähteplaan	M 1:500	64
Joonis 2	Põhijoonis	M 1:500	65
Joonis 3	Tehnovõrgud	M 1:500	66
Joonis 3A	Tehnovõrgud – Põhja Regionaalse Maanteeameti koostööst (ainult originaalkoostööstuste kaustas 1/6)		66A
Joonis 4	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:500	67

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 91, 21. märts 2006 Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu algatamisest Planeeringualale jääb 4 maaüksust: Sepa (65301:001:1473), Sepatiigi (65301:001:1474), Sepanurga (65301:001:1475) ja Taali (65301:001:2420).

Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähtetingimused;
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava,
- Sepa, Sepanurga, Sepatiigi, Taali mü maa-ala plaan. Mõõdistaja OÜ Optiset dets. 2005.a. M 1:1000, töö nr. R-13/05
- Loopealse –Suurekivi pereelamute kvartali II jr. detailplaneering, töö nr. 0226, Esplan OÜ
- Rae valla Peetri küla Liiva veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojekt, töö nr. 353, OÜ Projektkeskus (seisuga nov. 2006 - koostamisel)
- Peetri k. Allika mü sidekanalisatsioon, töö nr. 06080, AS Nord Projekt, 15.03.2006.a.
- Peetri küla, Reti tee gaasitrassi teostusmõõdistamine , töö nr. EG-062/06, E-Geo maamõõdubüroo
- Allika III kinnistu detailplaneering – kehtestatud 2005
- Rae valla üldplaneering (seisuga nov. 2006 – koostamisel)
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- krundi ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

3.1. Üldandmed

Sepa (65301:001:1473), Sepatiigi (65301:001:1474), Sepanurga (65301:001:1475) Taali (65301:001:2420)	7.8 ha - maatulundusmaa 9.1 ha - maatulundusmaa 4.78 ha - maatulundusmaa 1.99 ha – tootmismaa
Planeeritaval alal kinnistud	4 tk 65301:001:1473, reg. osa nr. 2617902 65301:001:1474, reg. osa nr. 10458502 65301:001:1475, reg. osa nr. 10458402 65301:001:2420, reg. osa nr. 3920402
Planeeritaval alal olevad hooned	Alal on 3 olevat laudahoonet
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs Järveküla-Jüri (T-11330) maanteelt. Ala läbib kohalik maantee - Kindluse tee .
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Kindluse teest vahetult idas on C-kategooria (12 bar, d=530 mm) maagaasi torustik, trassi valdaja Eesti Gaas. Kindluse teest läänes kulgeb olev 20 kV maakaabel. Planeeritava ala lõunaosas on kagu-loode suunaliselt 10 kV õhuliin. Samas ala loodeservas on kruntide servas keskpinge maakaabel ja Taali maaüksuse hoonete elektriga varustamiseks 0,4 kV õhuliinid.
Planeeritaval alal kraavid ja maaparandusobjektid	Alale jääb osaliselt Sulglohk maaparandusobjekt kogujadreenide ja dreeneidega.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 10 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeritav ala piirneb:

Männi tee 28 mü	– 65301:001:0865 – sotsiaaalm
Männi tee 26 mü	– 65301:001:0864 – elamumaa
Männi tee 24 mü	– 65301:001:0860 – elamumaa
Männi tee 24 mü	– 65301:001:0858 – elamumaa
Männi tee 24 mü	– 65301:001:0856 – elamumaa
Männi tee 18 mü	– 65301:001:0854 – elamumaa
Männi tee 16 mü	– 65301:001:0852 – elamumaa
Männi tee 14 mü	– 65301:001:0849 – elamumaa

Männi tee 12 mü	– 65301:001:0847 – elamumaa
Männi tee 10 mü	– 65301:001:0845 – elamumaa
Männi tee 8 mü	– 65301:001:0873 – elamumaa
Männi tee 6 mü	– 65301:001:0872 – tootmismaa (puurkaev)
Loopealse tee 7 mü	– 65301:001:1370 – elamumaa
Loopealse tee 7a mü	– 65301:001:0875 – tootmismaa
Loopealse tee 9 mü	– 65301:001:1390 – elamumaa
Loopealse tee 11 mü	– 65301:001:1410 – elamumaa
Loopealse tee 13 mü	– 65301:001:1430 – elamumaa
Loopealse tee 14 mü	– 65301:001:1440 – elamumaa
Tooma mü	– 65301:001:2410 – maatulundusmaa
Ristmiku mü	– 65301:001:0184 – maatulundusmaa
Inno I mü	– 65301:001:0959 – maatulundusmaa
Juhani I mü	– 65301:001:0935 – maatulundusmaa
Tõnuni maatükk I	– lähteülesanne AT040301110
Mäe 8 mü	– 65301:001:0708 – elamumaa
Mäe mü	– 65301:001:0704 – elamumaa
Järveküla-Jüri mnt. (T- 11330)	– 65301:001:0594 – transpordimaa
Undsepa mü (kinnistusregistrisse kandmata)	– 65301:001:0250 – elamumaa

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehnovõrkude äranäitamiseks (möödistaja OÜ Optiset dets. 2005.a. M 1:1000, töö nr. R-13/05). Koordinaadid määratud L-EST süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna reljeef on planeeritava ala põhjaosas kõige kõrgem, sealt langeb lõuna, ida ja suunas, vähesel määral ka lääne suunas. Absoluutsed kõrgused on vahemikus 48.60-42.58 m vahel.

Alal ehitusgeoloogiline uuring puudub.

3.8. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on lage rohumaa, ala keskel on männinoorendik.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtest. 11.02.2003) alusel alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

3.9. Muinsuskaitse ja looduskaitse

Muinsuskaitse ja looduskaitsealuseid objekte planeeritaval alal ei ole.

Asukoha skeem (tööle 246-06) M 1:20 000

Skeem teede nimedest

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeeringulahenduses käsitletakse 23.67 hektarilist ala ühtse loogilise tervikuna perspektiivse elamuala ja vaba aja veetmise sümbioosina, mida ühendab valla teiste aladega ühtne infrastruktuur tehnotrasside ja teedevõrgu näol.

Maa-ala on kruntideks jagatud vastavalt elamumaaks (73 krunti, nendest 72 tk on väikeelamumaa sihtotstarbega ja 1 korruselamumaa sihtotstarbega), transpordimaaks (12 krunti), tootmiskaaks (1 krunt) ja üldmaaks (6 krunti). Ala kruntideks jagamisel on arvestatud, võimalusega, et perspektiivis jätkuks liiklusuund planeeritavast alast lõunasse ja itta.

Planeeringus on kasutatud ära reljeefi omapära – kõige kõrgemale alale on paigutatud 3x (ühe püstikuga) korterelamud tervikkrundil. Korterelamute krunt on planeeritud õuealana – käesolev planeeringulahendus on hoonete paiknemise, teede ja tehnotrasside suhtes võimalik variant. Õueala lahendus konkretiseeritakse järgmises projekteerimise staadiumis, kui seotakse alaga juba konkreetset hooned. Tulenevalt insolatsiooninõuetest (mis on välja töötatud NL eksisteerimise ajal ja käesolevaks ajaks uusi pole välja antud), on hoonete akendega pikikülgede minimaalseks vaheks jäetud 20 m. Insolatsiooninõudega on detailplaneeringus arvestatud ka ridaelamute puhul, konkreetsete majade sidumisel krundil lähtuda normatiividest. Korterelamute krunt ümbritseb üldmaad, millel kasvab männinoorendik ja millele on ette nähtud rajada mänguväljakud elanike vaba aja veetmiseks. Mänguväljakute min. kaugus elamute akendest on 20 m.

Üldmaa krundid on ka Järveküla-Jüri maanteest vahetult lõunas, millele rajada kõrghaljastus maanteelt tuleva müra ja tolmu kaitseks. Kindluse tee (mis perspektiivis on kohalik maantee) äärsetel kruntidel on kaitsehaljastus teekaitsevööndis elamukruntide koosseisus.

Reljeefist lähtuvalt madalamatele aladele on ette nähtud paarismajade, ridaelamute ja üksikelamute rajamine.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele on planeeringualal piirangud Järveküla-Jüri maanteest tee kaitsevöönd 50 m ja sanitaarkaitsevöönd 60 m. Kindluse teel tee kaitsevöönd 20 m. Oleva gaasitrassi kaitsevöönd 2 m kummalegi poole trassi, olevatel elektri maakaablitel 1 m kummalegi poole kaablit, 10 kV õhuliinil 10 m äärmisest juhtmest ning väljaspool planeeringuala loodes (Männi tee 6 maaüksusel) oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ulatub 35 m planeeringualale (pos. 75). Planeeringualal teed on ette nähtud avaliku kasutusega, hoonestusala kaugus transpordimaa krundi piirist on üldreeglina 7,0 m (mõnel üksikul juhul 5,0 m).

Planeeringualale on koostatud töö: Liikluse müra taotlustasemed ja müratasemete hindamine (vt. lisa 2.6), et välja selgitada liikluse müra kahjulik mõju riigimaantee perspektiivsest liikluse intensiivsusest 3500 sõidukit ööpäevas, sõidukiirusel 70 km/h (vt. lisa 2.5 – Põhja Regionaalse Maanteeameti tehnilised tingimused detailplaneeringu

koostamiseks). Liiklusest tingitud välismüra hinnatud tase L_d krundi piiril, 60 m kaugusel maanteest, 55 dB päevasel ning öise ajavahemiku välismüra $L_n = 46$ dB rahuldab määruuses esitatud taotlustaseme nõuet elamualadel päevases osas täielikult. Öine müratase ületab taotlustaseme nõuet 1 dB võrra, mistõttu hoonete projekteerimise staadiumis tuleb ette näha hoonete konstruktiivses lahenduses meetmed mürataseme vähendamiseks. Persp. elamutell (pos. 1,2 ja 60-66) kasutada kolmekordseid aknaid, magamistoa aknad ei tohi olla põhjasuunas (Järveküla-Jüri) maantee suunas (seega akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes). Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Arendaja peab tulevasi elanikke teavitama maantee liiklusest tingitud mürast.

Müra vähendamiseks öuealal on kruntidel 1, 2, 60-66 planeeritud rajada kaitsehaljastus võimalikult laia ribana ja mitmerindelise krundi põhjaküljel (vt. põhijoonis - joonis 2), samuti jääb maantee ja elamukruntide vahele ca 20 m ribana üldmaa krundid (pos. 77-79), millele persp. rajada kaitsehaljastus kõrghaljastusena kuuskede istutamisega muldvallil (ca 0,5 – 1,2 m). Nimetatud muldvall toimib müraekraanina ja on samuti ala kujunduslikuks elemendiks.

Perspektiivne kohustusliku kõrghaljastuse tähtsus elamumaa kruntidel on ette nähtud 10%, üldmaa kruntidel 50%.

Parkimine ja olmeprügi kogumine on ette nähtud lahendada oma krundi piires, kuid piirkonda teenindava sorteeritud prügi konteineri koht on ette nähtud korterelamute krundil (pos. 73) loodenurgas (vt. tehnovõrgud – joonis 3) – kuna 2/3 planeeringuala persp. elanikest moodustab korterelamute elanikud.

Planeeringuala naabruses on koostamisel detailplaneeringud Juhani maaüksusel.

Koostamisel oleva Rae valla üldplaneeringu kohaselt (vt. lisa 1.9) on planeeringuala perspektiivne elamuala.

Müravastase meetmena pos. 76, 77, 78 ja 79 (maantee äärne sotsiaalmaa) on ette nähtud rajada kõrghaljastus muldvallil, mis toimib müraekraanina.

Positsiooni nr.	Kirjeldus
1-3, 56-72	Väikeelamumaal paariselamud – (krunt alates 2000 m ²) – kokku 42209 m ² (osakaal 19% planeeringualast)
4, 5, 48-55	Väikeelamumaal ridaelamud - (krunt alates 3000 m ² 4 ja 6boksiga) – kokku 30817 m ² (osakaal 12% planeeringualast)
6-47	Väikeelamumaal ühepereelamud (krunt alates 1500 m ²) – kokku 64019 m ² (osakaal 27% planeeringualast)
73	Korruselamumaal korterelamud - (krunt 39871 m ²) 3x ühe püstikuga, 12 korterit ühes majas - (osakaal 17% planeeringualast)
74-79	Sotsiaalmaal üldmaa – kokku 15466 m ² (osakaal 7% planeeringualast), spordi ja mänguväljakud, kaitsehaljastus

80-91	Transpordimaa – kokku 44318 - (osakaal 19% planeeringualast)
92	Tootmismaa – krunt 30 m ² - ülepumpla teenindusmaa

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

Joonisel 2 „Põhijoonis“ on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud täiskorruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Hoonete välisviimistlus	ühtne välisviimistlus grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga)
Harja suund	Vaba
Katuse kalle	Pos. 1-16, 45 -73 -- 0° kuni 15° Pos. 17 - 44 -- 30° kuni 45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Pos. 1-16, 45 -72 – elamu kuni 7,5 m, abihoone kuni 4,0 m (kui krundil on lubatud abihoone) Pos. 17 - 44 – elamu kuni 8,5 m, abihoone 4,5 m Pos. 73 – korterelamu kuni 11.5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Pos. 1-72 -- elamu kuni 2 korruseline, abihoone ühekorruseline (kui krundil on lubatud abihoone) Pos. 73 -- korterelamu 3 korruseline
Kruntidevahelised piirde	Lahendatakse hoonete projekteerimisel. (max kõrgus +1.5 m). Piirete projekteerimisel arvestada, et ristmiku nähtavuskolmurgas (vt. põhijoonis – joonis 2) oleks hõre piirdeaed.

Väikeelamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega.. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 (pos. 1-72) ja TP 2 (pos. 73) – kuja 8 m.

Servituudid on kantud joonisele 2 „Põhijoonis“ ja joonisele 3 „Tehnovõrgud“ (elektriliini servituudid ja õuealal läbipääsu-, veejuhtimise-, elektriliini- sidekaabli- ja gaasitrassi servituudid).

Vastavalt Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul (29.12.06-12.01.07) laekunud ettepanekule (vt. Loopealse tee omanike kiri lk. 81 ja Rae Vallavalitsuse vastuskiri lk. 84) on seletuskirja täiendatud järgmiselt: Juhul, kui muudetakse Harjumaa, Rae vald, Järveküla, Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringus seisuga 29.12.2006 avalikustamisele esitatud kruntidel positsioonidega 17 kuni 24 maa sihtotstarvet EE-100%, suurimat ehituse alust pinda 16 %, hoone suurimat lubatavat kõrgust (8,5/4,5 põhihoone/abihoone), ehitise kasutamise otstarvet ja korruselisust (2/1 põhihoone/abihoone) on tingimata vajalik naaberkruntide Loopealse tee 7, 9, 11,13 ja 14 omanikega muudatus kooskõlastada.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 3 Tehnovõrgud.

Veevarustus

Planeeringualal veevarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr. 274/06, 21.06.2006.a. Planeeringuala veevajadus on 80,5 m³/d.

Veetorustikud on planeeritud piki transpordimaa serva (vt. Tehnovõrgud – joonis 3)

Kogu transpordimaa on avaliku kasutusega, seega eraldi servituutide seadmist piki transpordimaa piire ei ole vajadust.

Pos. 73 on planeeritud õuealana, mis on kogu ulatuses elamumaa. Sellel territooriumil on ette nähtud servituudiala tehnotrasside ja teede läbimiseks. Servituudiala laius on 16,0 m, nii nagu planeeringualal transpordimaa koridorid.

Vesivarustuse planeerimisel on arvestatud koostamisel oleva Rae valla Peetri küla Liiva veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektiga, milles on vesivarustus ette nähtud piki Kindluse tee lääneserva ja Järveküla-Jüri maanteest lõunasse.

Vesivarustuse jaoks on jäetud persp. veetorustike võimalus teedevõrgu jätkumisel pos. 85 ja 90. Samuti on persp. veetrassi võimalus pos. 91, mis on jäetud Undsepa maaüksuse veega varustamiseks (käesoleva detailplaneeringu koosseisus Undsepa maaüksust ei ole lahendatud)

Veetorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoone veesisestused määratakse torustike projekteerimisel.

Vesivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Tuletõrjveevarustus

Tuletõrjevesi saadakse (vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr. 274/06, 21.06.2006.a.) tänavatorustikele paigutatud hüdrantidest kaugusega 150 –160 m. Hüdrandi kaugus sõidutee servast max 2,0 m.

Tupikteede otstes on 12 x12 m tolmuvaaba plats, tupikteedel on perspektiivis võimalik liiklussuuna jätkumine.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsisivusklassiks TP 3 (pos. 1-72) ja TP 2 (pos. 73) – kuja 8 m.

Kanalisatsioon

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr. 274/06, 21.06.2006.a. Planeeringuala reovee kogus on 80,5 m³/d.

Kanalisatsioonitorustikud on planeeritud piki transpordimaa serva (vt. Tehnovõrgud – joonis 3)

Kogu transpordimaa on avaliku kasutusega, seega eraldi servituudide seadmist piki transpordimaa piire ei ole vajadust.

Pos. 73 on planeeritud õuealana, mis on kogu ulatuses elamumaa. Sellel territooriumil on ette nähtud servituudiala tehnotrasside ja teede läbimiseks. Servituudiala laius on 16,0 m, nii nagu planeeringualal transpordimaa koridorid.

Kanalisatsiooni lahendamisel on arvestatud koostamisel oleva Rae valla Peetri küla Liiva veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojektiga, milles on iseveolne kanalisatsioonitorustik ette nähtud piki Kindluse tee lääneserva ja Järveküla-Jüri maanteest lõunasse.

Kanaliseerimine on võimalik teostada isevoolsena, va. kruntide 56-63, kus on kasutatud reoveepumplat ja survetorustikku.

Kanalisatsioonitorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoone veesisestused määratakse torustike projekteerimisel.

Kanaliseerimise kohta on vajalik koostada eraldi projekt.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 87993, 15.05.2005.a., mille kohaselt maa-alale on ette nähtud 20/0.4 kV komplektalajaamasid 3 tk. Alajaamade toide on ette nähtud Järveküla alajaamast 20 kV tööpingega maakaabeliinina planeeritud alajaamadest läbijooksvana (suunaga Raevägeva jaotuspunkti suunas). Planeeritavat ala läbib olev 20 kV maakaabel Kindluse tee lääneservas ning ala lõunaosas on kagu-loode suunaliselt 10 kV õhuliin. Samas ala loodeservas on kruntide servas keskpinge maakaabel. Nii olevale õhuliinile kui olevale maakaablile on ette nähtud servituudiala. Krundi 6 põhjanurka läbib 0,4 kV õhuliin, millele on samuti ette nähtud servituudiala. 10 kV õhuliini kaitsevöönd on 10 m kummalegi poole äärmise juhtme teljest, maakaablil 1,0 m kummalegi poole teljest, 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd 2,0 m kummalegi poole teljest.

Planeeringualal teised olevad 0,4 kV õhuliinid kuuluvad likvideerimisele, kuna olev hoonestus (tootmishooned) kuuluvad lammutamisele.

Planeeritud alajaamade koormused jagunevad järgmiselt: alajaam nr. 1 – 78 tarbijat, alajaam 2 – 100 tarbijat, alajaam 3 – 102 tarbijat (vt. ka skeem planeeritud elektrivarustusest tehnovõrkude joonisel). Alajaam nr. 2 asub transpordimaal, alajaamad nr. 1 ja 3 on krundil nr. 73, mis on planeeritud õealana. Alajaamadele nr. 1 ja 3 on ette nähtud servituudi kehtestamine 30 m² suuruse alana.

Eramute elektrivarustuseks on ette nähtud alajaamadest kaabelliinid piki transpordimaa piire, kruntide piirile on ette nähtud jaotus- ja liitumiskilbid. Liitumiskilbid on üldreeglinas

kahekohalised. Paarismajade puhul on kasutatud neljakohalisi kilpe. Pos. 73, millel asub 12 3-korruselist korterelamut, on 4 kahekohalist ja 1 neljakohaline liitumiskilp krundi piiril. Kogu transpordimaa on avaliku kasutusega, seega eraldi servituutide seadmist piki transpordimaa piire ei ole vajadust.

Pos. 73 on planeeritud õuealana, mis on kogu ulatuses elamumaa. Sellel territooriumil on ette nähtud servituudiala tehnotrasside ja teede läbimiseks. Servituudiala laius on 16,0 m, nii nagu planeeringualal transpordimaa koridorid.

Planeeringualal on ette nähtud ühepereelamutele (42 tarbijat) a 25 A, paarismajadele (40 tarbijat) a 25 A, ridaelamutele (52 tarbijat) a 16 A ja korterelamutele (144 tarbijat) a 10 A. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Sidevarustus on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 4972435, 07.06.2006.a. Sepa elamukvartali detailplaneeringuks.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala sidekaablite paigaldamiseks piki transpordimaa piiri (kaablid PVC torudest d=100 mm, hargnemised PVC torudest d=50 mm). Alale on ette nähtud 1 sidekapp Kindluse tee põhjaosas.

Planeeringualal on Järveküla-Jüri maanteest lõunas olev side õhuliin, mis kuulub likvideerimisele.

Sidevarustuse kohta koostada eraldi projekt.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Gaasivarustus

Gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Gaas poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 6-2/223, 15.06.2006.a. (vt. lisa 2.4.). Töö koostamise käigus on konsulteeritud piirkonna gaasivarustuse arendaja AS-ga Water Ser.

Kindluse tee ääres paikneva C-kategooria (12 bar) maagaasi jaotustorustiku kaitsevööndisse 2 m ei ole planeeritud paralleelselt tehnovõrke ja uusi sõiduteed.

Kindluse tee äärde ja kruntidele juurdepääsuteede äärde on reserveeritud maa-ala B-kategooria gaasitorustiku paigutamiseks hargnemisega igale krundile. Kruntide piirile nähakse ette maa-aluste sulgemisseadmete paigaldamine, mis jäävad gaasi müüja ja tarbijate vahelisteks liitumispunktideks. Kõik planeeritavad gaasitorustikud on plasttorudest.

Gaasivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

4.7. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale on juurdepääs Järveküla-Jüri (T-11330) maanteelt. Ala läbib kohalik maantee - Kindluse tee.

Planeeringualal on liiklus lahendatud ringsüsteemina, kuid on arvestatud ka võimalusega, et liiklus jätkuaks perspektiivis lõuna- ja idasuunda.

Planeeringualal on transpordimaa laiuks 25,2 m (Kindluse tee), 16,0 m ja Undsepa maaüksuse sissesõit 10,5 m. Undsepa maaüksusele sissesõit on likvideeritud Järveküla-Jüri maanteelt otse ja toimub planeeringualalt paralleelselt riigimaanteega.

Järveküla-Jüri maantee (eraldi krundina) ja Kindluse tee äärde on planeeritud kergliiklustee. Kuna planeeringuala sisse ei ole võetud Undsepa maaüksust, siis on planeeringu ellurakendamiseks vajalik Undsepa maaüksuse põhjaosast perspektiivselt transpordimaaks 654 m² tehnotrasside alaks ja kergliiklusteeks.

Pos. 73 on planeeritud õuealana, mis on kogu ulatuses elamumaa. Sellel territooriumil on ette nähtud servituudiala tehnotrasside ja teede läbimiseks. Servituudiala laius on 16,0 m, nii nagu planeeringualal transpordimaa koridorid.

Pos. 52 on ette nähtud juurdepääsutee kagupiirilt (pos. 87 tupikteelt), et vähendada Kindluse tee liikluskõormust. Kindluse teelt juurdepääs pos. 52-le on ainult päästeteenistuse jaoks, et tekiks ringliiklus.

Joonisele nr. 2 ja 3 on märgitud tee nähtavuskolmnurgad. Nähtavuskolmurka võib istutada üksikuid puid või madalaid pöösaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Parkimisel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 2 parkimiskohta, paarismajadel 4 kohta, ridaelamutel 6 boksi korral 12 kohta, 4 boksi korral 8 kohta. Korterelamute krundil, mis on planeeritud õuealana, on hoonete paiknemine, teed ja tehnotrassid lahendatud võimaliku variandina – lahendus konkretiseeritakse järgmises projekteerimise staadiumis, kui alaga seotaks konkreetseid hooned. Korterelamute krundil on parkimiseks arvestatud 2 kohta korteri jaoks, seega 288 parkimiskohta.

Planeeringuga on tehtud ettepanek: juurdepääsutee (vt. põhijoonis, joonis 2) on eratee avaliku kasutusega, mis määratakse teeseaduses sätestatud korras.

Planeeritud sõiduteed on ette nähtud asfaltkattega. Teede kohta koostada projekt.

4.8. Keskkonnatingimused ja maaparandus

Haljastus

Planeeritav ala on lage rohumaa. Männinoorendik asub keskosas. Lähitulevikus krundid haljastada, kruntide haljastus lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis. Kaitsehaljastus on ette nähtud Kindluse tee kaitsevööndisse (vt. joonis 2 – põhijoonis) elamukruntide koosseisus ja Järveküla-Jüri maanteest lõunas eraldi üldmaa krundidena. Perspektiivne haljastus iga ehitusõigusega krundile ja haljasala krundile on ette nähtud min. 1 puu krundi iga 200 m² kohta.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- asfaltkattega sõiduteede rajamine;
- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, liini kaitsevöönd, puurkaevu sanitaarkaitsevöönd (mis tuleneb väljaspool planeeringuala olevast puurkaevust).

Keskkonnamõjud

Kokkuvõtteks: uute kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist.

Maaparandusobjektid ja ehitusgeoloogia

Planeeritud ala paikneb Sulglohk maaparandusobjekti põhjaosas (vt. lisa 2.7).

Kogujadreen, mis läbib planeeringuala, on ette nähtud rekonstrueerida ja seada sellele servituut. Kogujadreen suubub Sulglohu eesvoolu kraavi, mille truup Järveküla-Jüri maantee all on vajalik rekonstrueerida. Ka transpordimaal transiitkollektorite sadeveed juhitakse Sulglohu eesvoolu kraavi. Arendaja on kohustatud osalema sadeveedrenaazhi väljaehitamisel ja rekonstrueerimisel ka selles osas, mis ei jää planeeringualale, st. eelvoolu dreene ja kraavide osas, mis jäävad Allika piirkonna detailplaneeringu alale ja sealt edasi minevad peadreenid, kollektorid. Täpsemad mahud ja vajadused tuuakse välja eraldi projektiga.

Maaparandusobjektidel olevatel elamukruntidel on igale krundile kõige madalamasse kohta ette nähtud ühenduskaevu võimalus krundi kuivendusvõrgu loomiseks, mis omakorda on võimalik ühendada transiitkollektoriga pinnasevee ärajuhtimiseks. Krundi kuivendus teostatakse mahulise projekteerimise staadiumis kui on konkretiseeritud hoone asukoht.

Kruntidel, mis ei ole liigniisked (ei asu maaparandusobjektidel) imbub sadevesi pinnasesse. Kruntide piirile rajatavate transiitkollektorite torudeks on soovitatav kasutada veetranspordiks mõeldud umbset toru, et vältida põõsaste ja puude juurestiku sattumist torru. Transpordimaal oleks soovitatav transiitkollektorina kasutada aukudega toru, mis tagaks ka ala kohaliku kuivenduse.

Tänavate sadeveed on planeeritud ära juhtida tänaval kulgevate madalate kraavide (küvettide) ja transpordimaal olevate sadeveekollektorite kaudu (vt. joonis 3, tehnovõrgud). Eesvooluks on Sulglohu eesvoolu kraav (vt. joonis 3 ja lisa 2.7 – Sulglohk maaparandusobjekti teostusjoonis 1966.a. – lk. 63 ja 63a). Sadeveedrenaazhi kohta on vajalik koostada projekt.

Alal puudub ehitusgeoloogiline uuring. Hoonete ehitamisel oleks soovitatav enne ehitusprojekti tellimist konkreetsele maja kohale tellida geoloogiline puurauk, et selgitada välja ehitustingimused ja selle alusel rajatava hoone vundamendi liik, ei pea õigeks tervele alale ehitusgeoloogia tellimist.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid vörk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.10. Territooriumi bilanss

POS. NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M ²	MAAÜKSUS, MILLEST KRUNT MOODUSTATAKSE
1	EE	Elamumaa – 100%	2146	SEPATIIGI
2	EE	Elamumaa – 100%	2006	SEPATIIGI
3	EE	Elamumaa – 100%	2003	SEPATIIGI
4	EE	Elamumaa – 100%	3005	SEPATIIGI
5	EE	Elamumaa – 100%	3005	SEPATIIGI
6	EE	Elamumaa – 100%	1573	SEPATIIGI
7	EE	Elamumaa – 100%	1502	SEPATIIGI
8	EE	Elamumaa – 100%	1502	SEPATIIGI
9	EE	Elamumaa – 100%	1503	SEPATIIGI
10	EE	Elamumaa – 100%	1664	SEPATIIGI
11*	EE	Elamumaa – 100%	1505	SEPATIIGI (1327)+ TAALI (178)
12	EE	Elamumaa – 100%	1527	SEPATIIGI
13	EE	Elamumaa – 100%	1507	SEPATIIGI
14	EE	Elamumaa – 100%	1542	SEPATIIGI
15	EE	Elamumaa – 100%	1500	SEPATIIGI
16	EE	Elamumaa – 100%	1556	SEPATIIGI
17	EE	Elamumaa – 100%	1502	SEPATIIGI
18	EE	Elamumaa – 100%	1505	SEPATIIGI
19	EE	Elamumaa – 100%	1504	SEPATIIGI
20	EE	Elamumaa – 100%	1504	SEPATIIGI
21	EE	Elamumaa – 100%	1537	SEPATIIGI
22	EE	Elamumaa – 100%	1524	SEPATIIGI
23	EE	Elamumaa – 100%	1521	SEPATIIGI
24	EE	Elamumaa – 100%	1513	SEPATIIGI
25	EE	Elamumaa – 100%	1503	SEPATIIGI
26	EE	Elamumaa – 100%	1500	SEPATIIGI
27	EE	Elamumaa – 100%	1500	SEPATIIGI
28	EE	Elamumaa – 100%	1500	SEPATIIGI
29*	EE	Elamumaa – 100%	1500	SEPATIIGI (1498)+ SEPA (2)
30*	EE	Elamumaa – 100%	1636	SEPATIIGI (581)+ SEPA (1055)
31*	EE	Elamumaa – 100%	1516	SEPATIIGI (19)+ SEPA (1497)
32	EE	Elamumaa – 100%	1515	SEPA
33	EE	Elamumaa – 100%	1516	SEPA
34	EE	Elamumaa – 100%	1527	SEPA
35	EE	Elamumaa – 100%	1504	SEPA
36	EE	Elamumaa – 100%	1528	SEPA

37*	EE	Elamumaa – 100%	1513	SEPATIIGI (693)+ SEPA (820)
38*	EE	Elamumaa – 100%	1507	SEPATIIGI (1234)+ SEPA (273)
39	EE	Elamumaa – 100%	1501	SEPATIIGI
40	EE	Elamumaa – 100%	1507	SEPATIIGI
41	EE	Elamumaa – 100%	1502	SEPATIIGI
42	EE	Elamumaa – 100%	1554	SEPATIIGI
43	EE	Elamumaa – 100%	1533	SEPATIIGI
44*	EE	Elamumaa – 100%	1515	SEPATIIGI (357)+ SEPA (1158)
45*	EE	Elamumaa – 100%	1523	SEPATIIGI (43)+ SEPA (1450)
46	EE	Elamumaa – 100%	1505	SEPA
47	EE	Elamumaa – 100%	1623	SEPA
48	EE	Elamumaa – 100%	3235	SEPA
49	EE	Elamumaa – 100%	3076	SEPA
50	EE	Elamumaa – 100%	3027	SEPA
51	EE	Elamumaa – 100%	3195	SEPA
52	EE	Elamumaa – 100%	7212	SEPANURGA
55	EE	Elamumaa – 100%	5062	SEPANURGA
56	EE	Elamumaa – 100%	2024	SEPANURGA
57	EE	Elamumaa – 100%	2052	SEPANURGA
58	EE	Elamumaa – 100%	2406	SEPANURGA
59	EE	Elamumaa – 100%	2054	SEPANURGA
60	EE	Elamumaa – 100%	2909	SEPANURGA
61	EE	Elamumaa – 100%	2161	SEPANURGA
62	EE	Elamumaa – 100%	2117	SEPANURGA
63	EE	Elamumaa – 100%	2153	SEPANURGA
64	EE	Elamumaa – 100%	2090	SEPA
65	EE	Elamumaa – 100%	2020	SEPA
66	EE	Elamumaa – 100%	2056	SEPA
67	EE	Elamumaa – 100%	2011	SEPA
68	EE	Elamumaa – 100%	2066	SEPA
69	EE	Elamumaa – 100%	2056	SEPA
70	EE	Elamumaa – 100%	2003	SEPA
71	EE	Elamumaa – 100%	1940	SEPA
72	EE	Elamumaa – 100%	1936	SEPA
73*	EK ₃	Elamumaa – 100%	39871	SEPA (14455)+(TAALI) (14244)+ SEPATIIGI (11162)
74*	Üm	Sotsiaalmaa – 100%	5030	TAALI (4865)+ SEPA (165)
75	Üm	Sotsiaalmaa – 100%	1954	SEPATIIGI

76	Üm	Sotsiaalmaa – 100%	860	SEPATIIGI
77	Üm	Sotsiaalmaa – 100%	483	SEPATIIGI
78	Üm	Sotsiaalmaa – 100%	2713	SEPA
79	Üm	Sotsiaalmaa – 100%	4426	SEPANURGA
80*	L	Transpordimaa – 100%	3352	SEPA (1204)+ SEPANURGA (2148)
81	L	Transpordimaa – 100%	523	SEPATIIGI
82*	L	Transpordimaa – 100%	10276	SEPA (2699)+ SEPANURGA (7577)
83	EE	Transpordimaa – 100%	2209	SEPANURGA
84	EE	Transpordimaa – 100%	2978	SEPA
85	EE	Transpordimaa – 100%	1287	SEPANURGA
86	EE	Transpordimaa – 100%	1811	SEPA
87*	EE	Transpordimaa – 100%	1656	SEPATIIGI (1140)+ TAALI (516)
88*	EE	Transpordimaa – 100%	11403	SEPATIIGI (11260)+ TAALI (143)
89*	L	Transpordimaa – 100%	5402	SEPATIIGI (2403)+ SEPA (2999)
90*	L	Transpordimaa – 100%	3100	SEPATIIGI (1845)+ SEPA (1255)
91	L	Transpordimaa – 100%	320	SEPATIIGI
92	L	Tootmismaa – 100%	30	SEPANURGA
Kokku planeeritav ala			236730 m²=23.67 ha	

SEPA mü = 7.8 ha; SEPATIIGI = 9.1 ha; SEPANURGA = 4.78 ha; TAALI = 1.98

Märkus:

pos. nr.* - krunt moodustatakse ajutiste kruntide kokkuliitmisest. Ajutised krundid ei oma iseseisvat ehitusõigust;

4.11. Kruntide ehitusõigus

POS. NR.	KRUNDI PLAN. SUURUS M ²	EHITUS-ALUNE MAX. PIND M ²	TÄIS EHTITUSE MAX. %	PÕHIHOONE MAX TÄISKORRU -SEID)/ PÕHIHOONE MAX KÕRGUS	HOONETE ARV KRUNDIL (elamu/abi-hoone)	MAA SIHT-OTSTARV E (VASTAV. DETAIL-PLAANILE)	SULETUD BRUTO-PIND	MÜ, MILLEST KRUNT MOODUS-TATAKSE	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID (RI – ridaelamu 4 või 6-e boksiga, PM – paariselamud)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2146	300	14	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPATIIGI	osal. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd, PM
2	2006	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPATIIGI	osal. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd, PM
3	2003	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPATIIGI	PM
4	3005	900	30	2/7,5	1/-	EE	EE-1800	SEPATIIGI	RI 6 boksi
5	3005	900	30	2/7,5	1/-	EE	EE-1800	SEPATIIGI	RI 6 boksi
6	1573	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	osal. oleva puurkaevu kaitsevöönd; 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut
7	1502	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	Piirang nähtavuskolmnurgast
8	1502	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
9	1503	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	Piirang nähtavuskolmnurgast
10	1664	250	15	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
11*	1505	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI+TAALI	Moodust. ajut. kruntidest 11a (1327) + 11b (178)
12	1527	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
13	1507	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
14	1542	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
15	1500	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	Piirang nähtavuskolmnurgast
16	1556	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
17	1502	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	Maakaabli kaitsevöönd ja servituut, osal. oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd
18	1505	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	Maakaabi kaitsevöönd ja servituut
19	1504	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
20	1504	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
21	1537	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
22	1524	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	Piirang nähtavuskolmnurgast
23	1521	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
24	1513	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	10 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut
25	1503	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	10 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut; piirang nähtavuskolmnurgast
26	1500	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	10 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut
27	1500	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	10 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut
28	1500	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	10 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut
29*	1500	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI+SEPA	Moodust. ajut. kruntidest 29a (1498) + 29b (2); 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut
30*	1636	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI+SEPA I	Moodust. ajut. kruntidest 30a (581) + 30b (1055); 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja servituut
31*	1516	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI+SEPA I	Moodust. ajut. kruntidest 31a (19) + 31b (1497);
32	1515	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPA	
33	1516	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPA	
34	1527	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPA	Tee kaitsevöönd
35	1504	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPA	Tee kaitsevöönd; piirang nähtavuskolmnurgast

36	1528	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPA	Piirang nähtavuskolmnurgast
37*	1513	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI+ +SEPA	Moodust. ajut. kruntidest 37a (693) + 37b (820);
38*	1507	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI+ +SEPA	Moodust. ajut. kruntidest 38a (1234) + 38b (273); piirang nähtavuskolmnurgast
39	1501	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
40	1507	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
41	1502	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	Piirang nähtavuskolmnurgast
42	1554	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	
43	1533	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI	Piirang nähtavuskolmnurgast
44*	1515	250	16	2/8,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI+ +SEPA	Moodust. ajut. kruntidest 44a (357) + 44b (1158)
45*	1523	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPATIIGI+ +SEPA	Moodust. ajut. kruntidest 45a (43) + 45b (1450);
46	1505	250	16	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPA	
47	1623	250	15	2/7,5	1/1	EE	EE-500	SEPA	
48	3235	900	28	2/7,5	1/-	EE	EE-1800	SEPA	Tee kaitsevöönd; piirang nähtavuskolmnurgast, RI6boksi
49	3076	900	30	2/7,5	1/-	EE	EE-1800	SEPA	RI 6 boksi
50	3027	900	30	2/7,5	1/-	EE	EE-1800	SEPA	RI 6 boksi
51	3195	900	28	2/7,5	1/-	EE	EE-1800	SEPA	Tee kaitsevöönd; piirang nähtavuskolmnurgast, RI 6boksi
52	7212	1200	17	2/7,5	1/-	EE	EE-2400	SEPANUR GA	Tee kaitsevöönd, juurdepääsuservituut, RI 4boski
55	5062	1200	24	2/7,5	1/-	EE	EE-2400	SEPANUR GA	Tee kaitsevöönd, RI 4 boksi
56	2024	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPANUR GA	Tee kaitsevöönd; piirang nähtavuskolmnurgast, PM
57	2052	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPANUR GA	PM
58	2406	300	13	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPANUR GA	Ala läbib kogujadreen, veejuhtimisservituut, PM
59	2054	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPANUR GA	PM
60	2909	300	11	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPANUR GA	Os. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd, PM
61	2161	300	14	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPANUR GA	Os. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd, PM
62	2117	300	14	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPANUR GA	Os. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd; Ala läbib kogujadreen, veejuhtimisservituut, PM
63	2153	300	14	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPANUR GA	Os. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd; Ala läbib kogujadreen, veejuhtimisservituut, kuja reoveepumplast, PM
64	2090	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	Os. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd; piirang nähtavuskolmnurgast, PM
65	2020	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	Os. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd, PM
66	2056	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	Os. tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd, PM
67	2011	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	PM
68	2066	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	tee kaitsevöönd; piirang tee nähtavuskolmnurgast, PM
69	2056	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	tee kaitsevöönd, PM
70	2003	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	tee kaitsevöönd, PM
71	1940	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	PM
72	1936	300	15	2/7,5	1/1	EE	EE-600	SEPA	PM
73*	39871	4800	12	3/11,5	12/-	EK ₃	EK ₃ -14400	SEPA+ +TAALI+ SEPATIIGI	Moodust. ajut. kruntidest 73a (14244) + 73b (4521) + +73c (1158) + 73d (5483) + +73e(14455). Planeeritud õuealana. Piirang nähtavuskolmnurgast. Servituut läbipääsuks ja tehnotrassidele

74*	5030	-	-	-	-	Üm	Üm-0	TAALI+ +SEPA	Moodust. ajut. kruntidest 74a (4865) + 74b (165);
75	1954	-	-	-	-	Üm	Üm-0	SEPATIIGI	Oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd
76	895	-	-	-	-	Üm	Üm-0	SEPATIIGI	Tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd; piirang nähtavuskolmnurgast
77	483	-	-	-	-	Üm	Üm-0	SEPATIIGI	Tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd
78	2713	-	-	-	-	Üm	Üm-0	SEPA	Tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd; piirang nähtavuskolmnurgast
79	4426	-	-	-	-	Üm	Üm-0	SEPANUR GA	Tee kaitsevöönd ja tee sanitaarkaitsevöönd
80*	3352	-	-	-	-	L	L-0	SEPA+ +SEPANUR GA	Moodust. ajut. kruntidest 80a (1204) + 80b (2148); avalik kasutus
81	523	-	-	-	-	L	L-0	SEPATIIGI	Avalik kasutus
82*	10276	-	-	-	-	L	L-0	SEPA+ +SEPANUR GA	Avalik kasutus. Moodust. ajut. kruntidest 82a (2699) + 82b (7577); KINDLUSE TEE
83	2209	-	-	-	-	L	L-0	SEPANUR GA	Avalik kasutus
84	2978	-	-	-	-	L	L-0	SEPA	Avalik kasutus
85	1287	-	-	-	-	L	L-0	SEPANUR GA	Avalik kasutus
86	1811	-	-	-	-	L	L-0	SEPA	Avalik kasutus
87*	1656	-	-	-	-	L	L-0	SEPATIIGI+ +TAALI	Avalik kasutus. Moodust. ajut. kruntidest 87a (1140) + 87b (516);
88*	11403	-	-	-	-	L	L-0	SEPATIIGI+ +TAALI	Avalik kasutus. Moodust. ajut. kruntidest 88a (11260) + 88b (143);
89*	5402	-	-	-	-	L	L-0	SEPATIIGI+ +SEPA	Avalik kasutus. Moodust. ajut. kruntidest 89a (2403) + 89b (2957) + 89c (42);
90*	3100	-	-	-	-	L	L-0	SEPATIIGI+ +SEPA	Avalik kasutus. Moodust. ajut. kruntidest 90a (1845) + 90b (1255);
91	320	-	-	-	-	L	L-0	SEPATIIGI	Avalik kasutus
92	30	-	-	-	-	T	T-0	SEPANUR GA	Reovee pumppla
PLANEERITAV ALA KOKKU: 236730 m² = 23.67 ha (sh. SEPA = 7.8 HA, SEPATIIGI = 9.1 HA, SEPANURGA = 4.78 HA, TAALI = 1.99 HA)									

MÄRKUS:

1. pos. nr.* - krunt moodustatakse ajutiste kruntide kokkuliitmisest. Ajutised krundid ei oma iseseisvat ehitusõigust;
2. Hoonete minimaalne tulepüsivuse klass – TP3 (pos. 1-72), TP2 (pos. 73)
3. Ühepereelamud pos. 6-16 - harja kalle 0° – 15° ja pos. 17-44 - harja kalle 30° – 45°; paarismajad pos. 1-3. 55-72 – harja kalle 0° – 15°; ridaelamud pos. 4, 5, 48-54 – harja kalle 0° – 15°; korterelamud pos. 73 – harja kalle 0° – 15°;
4. Kindluse tee äärsetel elamumaa kruntidel tee kaitsevööndisse rajada kõrghaljastus, igale ehitusõigusega krundile ja haljasala krundile ette näha min. 1 puu iga 200 m² kohta.
5. Abihoonete max pind 40 m² kruntidel, kus on ehitusõigusega abihoone lubatud.

Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastu- se originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond Narva mnt. 48	Kooskõlastatud tingumusel: elamukvartali ja maantee vahele rajada mullavall ja istutada kuused. Otsus 6-1/991, 07122006 vaneminspektor Ella Petermann	Kaust 1/6 Lk. 74	Arvestatud, lk. 11
2.	Põhja-Eesti Päästkeskus Linnu tee 75A Tallinn	Kooskõlastatud 08. november 2006, nr. 4704 Jürgen Ermel /allkiri/ juhtivinspektor	Kaust 1/6 Joonis 3 Lk. 66 ja lk.13	
3.	Eesti Energia OÜ Tallinn-Harju jaotusvõrk Kadaka tee 61 Tel. 7154615	Detailplaneering kooskõlastatud nr. 19722, 30.okt.2006.. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. /allkiri/ Jelena Armas	Kaust 1/6 Joonis 3 Lk. 66	
4.	Harju Maaparandusbüroo Tuleviku 3 Tel. 6796801	Kooskõlastatud 06.11.2006., nr. 202/06 Tingimustel: Drenaazhikollektori tööjoo- nised meiega kooskõlastada Tõnis Lepp /allkiri/ juhataja asetäitja	Kaust 1/6 Joonis 3 Lk. 66	
5.	AS Elion Ettevõtted Sõle 14	Kooskõlastatud nr. 5575069, 06.11.2006.a. Kooskõlastus kehtib 05.11.2007.a. Arvo Sepp /allkiri/ sideliiniinsener	Kaust 1/6 Joonis 3 Lk. 66 ja lk. 72	
6	Põhja Regionaalne Maanteeamet Pärnu mnt. 463A Tel. 6304800	Kooskõlastuskiri nr. 60854, 13.11.06 Peeter Paju /allkiri/ direktori asetäitja	Kaust 1/6 Lk. 73 ja 66A	
7	AS Esti Gaas Liivalaia 9	Detailplaneering kooskõlastatud 07.11.2006.a. nr. 922 Olemasoleva Kindluse tee laienduse ja gaasitorust ülesõitude ja rajatavate tehnovõrkude tööjoonised kooskõlastada AS EG Võrguteenuses - Gaasi tn. 5. Ahti Suimets /allkiri/	Kaust 1/6 Lk. 66	
8	OÜ Water Ser Ehitusjuhtimine Kadaka tee 32 Tel. 6566445	Kooskõlastatud 30. oktoober 2006.a. veevarustuse ja kanalisatsiooni osas. Peeter Laidma /allkiri/ Gaasitrassid kooskõlastatud 30. november 2006.a. Enn Valma /allkiri/	Kaust 1/6 Lk. 66	

1	2	3	4	5
9.	Elveso AS Ehituse 9 Jüri alevik, Harjumaa Tel. 6031480	Kooskõlastatud, nr. 480/06. 16.11.2006.a. Enn Laidvee /allkiri/ ÜVK arendusjuht	Kaust 1/6 Lk. 66	
10	Maaüksuse omanikud: <u>Sepa mü 65301:001:1473</u> <u>Sepatiigi 65301:001:1474</u> <u>Sepanurga mü</u> <u>65301:001:1475</u> <u>Taali mü 65301:001:2420</u> OÜ Lubja Invest Vallo Palvadre Juhatuse esimees	Nõus planeeringuga V. Palvadre /allkiri/ juhatuse esimees	Kaust 1/6 Lk. 65	

Projekti autor

Maaja Zolk

LISAD