

Töö nr. 227 - 05 Eksemplar nr. /14
Tellija: Marina Pärtelpoeg
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

Harju maakond Rae vald Suuresta küla VANATAMMI KINNISTU MAATÜKK I DETAILPLANEERING

Kehtestatud Rae Vallavalitsuse otsusega nr. 204, 21. detsember 2006.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, 06.2005.a.

SISUKORD

	SELETUSKIRI	lk.
1.	PLANEERINGU LÄHTEANDMED	4
2.	PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	4
3.	OLEMASOLEV OLUKORD	4
	3.1. Üldandmed	4
	3.2. Planeeritava ala piirid	5
	3.3. Geodeesia	5
	3.4. Rohelised alad ja keskkonnakaitse	5
	3.5. Muinsuskaitse ja looduskaitse	5
4.	PLANEERIMISLAHENDUS	7
	4.1. Üldlahendus	7
	4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	7
	4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	8
	4.4. Elektrivarustus ja side	9
	4.5. Küte	9
	4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	10
	4.7. Keskkonnatingimused ja maaparandus	10
	4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	11
	4.9. Territooriumi bilanss	12
	4.10. Kruntide ehitusõigus	13

LISAD

1.	Lähtetingimused	15-40
Lisa 1.1	Rae Vallavolikogu otsus nr. 143, 14 oktoober 2003.a. - Suuresta küla VANATAMMI kinnistu maatüki I detailplaneeringu algatamine.	15
Lisa 1.2	Rae vallavalitsuse korraldus nr. 1381, 25. november 2003.a. Suuresta küla Vanatammi kinnistu maatüki I detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamise kohta ja lähtetingimused	16
Lisa 1.3	Leping Rae valla Suuresta küla Vanatammi kinnistu maatüki I detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmise kohta.	22
Lisa 1.4	Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 890, 12. august 2003.a. Vanatammi kinnistu katastriüksuse jagamise kohta.	24

Lisa 1.5	Väljavõte kinnistusregistrist	26
Lisa 1.6.	Vanatammi katastriüksuse plaan (65303:003:0199) M 1:5000 ja Vanatammi-II katastriüksuse plaan (65303:003:0201) M 1:5000	28
Lisa 1.7.	Vanatammi-II ja Vanatammi osaline maa-ala plaan OÜ Optiset 15.04.2005.a. töö nr. R-572/04	30
Lisa 1.8	EV Harju Maavalitsuse Harjumaa hooneregistralituse tõend nr. 1080 ja asendiplaan M 1:500, 1997.a.	31
Lisa 1.9	Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 793, 15. juuli. 2003 - Kirjaliku nõusoleku andmiseks Lea Nõulikule suvemaja püstitamiseks..	33
Lisa 1.10	Fotod suvemajast Vanatammi kinnistul	37
Lisa 1.11	Tallinna Tervisekaitsetalituse kiri nr. 6-9/4/359, 14.04.05 - Suvila rekonstrueerimisest elamuks	38
Lisa 1.12	Rae valla Vanatammi maaüksuse mürataseme hindamine, teostatud 04.05. 2005.a. OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB poolt	39
Lisa 1.13	Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna otsus nr. 6-1/1244, 23052005 projekti hindamise kohta.	40
2.	Tehnilised tingimused	41-45
Lisa 2.1.	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 59284, 14.02.2005	41
Lisa 2.2.	Eesti Energia leping nr. 27006977 – 3 / 03.07.2003, EE võrguühendamise fikseerimise kokkulepe 27006977VK/1-20.10.2003. EE Liitumisleping nr. 35319	42
Lisa 2.3.	Väljavõte tööst: Vaida maaparandusobjekti teostusjoonisest M 1:1000	45
Lisa 2.4.	Väljavõte Rae valla üldplaneeringust, 1992.a. Projektplaan, M 1:20000	46
3.	Kooskõlastused	51-.....
.	Vanatammi kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused	51

SKEEMID

Skeem 1	Asukoha skeem Vanatammi kinnistu detailplaneeringuks	M 1:5 000	6
----------------	---	------------------	----------

JOONISED

Joonis 1	Lähteplaan	M 1:500	47
Joonis 2	Detailplaan	M 1:500	48
	Detailplaan-kooskõlastused (ainult kaustas 1/14 arhiivieksemplaris)		48a
Joonis 3	Tehnovõrgud	M 1:500	49
	Tehnovõrgud-kooskõlastused (ainult kaustas 1/14 arhiivieksemplaris)		49a
Joonis 4	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	M 1:500	50

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus nr. 143, 14. oktoober 2003 Suuresta küla VANATAMMI kinnistu maatüki I detailplaneeringu algatamisest.

Käesolevaks ajaks on algatamise otsuses märgitud planeeritav ala (Vanatammi kinnistu maatükk I) jagatud Vanatammi (65303:003:0199) kinnistuks ja Vanatammi-II (65303:003:0201) kinnistuks. Planeerimisprojekt käsitleb (samuti mõõdistus on teostatud) tervenisti Vanatammi-II kinnistut ja Vanatammi kinnistu kirde- ning loodeosa. Oleva taluhoonestuse osas (edelaosas) ja seda ümbritseva ca 8,0 ha maatulundusmaa osas mõõdistust teostatud ei ole. Antud hetkel on kinnistutel 10 kaasomanikku. Projekti koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- detailplaneeringu lähtetingimused;
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava,
- Vanatammi-II ja Vanatammi osaline maa-ala plaan OÜ Optiset 15.04.2005.a. töö nr. R-572/04
- T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Vaida (km 20.0) – Aruvalla (km 26.9) lõigu ehitusprojekt (Toner-Projekt OÜ tel. 7371766).
- 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

Vanatammi (65303:003:0199) kinnistu (maatulundusmaa) ja Vanatammi-II (65303:003:0201) kinnistu (maatulundusmaa)	12.32 ha 5.10 ha
Planeeritaval alal kinnistud	2 tk 65303:003:0199, 65303:003:0201 reg. osa nr. 5130
Planeeritaval alal olevad hooned	Alal on olev taluhoonestus (edelaosas – 1 elamu ja 4 kõrvalhoonet, loodeosas on vastvalminud suvemaja.
Planeeritavale alale juurdepääs ja	Planeeritavale alale juurdepääs toimub Vaida-

liiklus	Pajupea (T-11201) maanteelt ja Jüri-Vaida (T-11114) maanteelt. Oleva taluhoonestuse juurde on pääs läbi Vanatammi I (65303:003:0233) kinnistu, mis on planeeritavast alast väljas. Planeeritava ala kaguosa läbib olev põlluvahetee pääsuga Meose tallu.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Alal on Tammi alajaam nr. 4589, 250 kVA / 4A, 10 kV kõrgepinge õhuliin, 0,4 kV õhuliinid, 0,4 kV maa-kaabel, oleval taluhoonestusel ja oleval suvemajal liitumiskilbid. Ala läbivad sidekaablid. Oleval taluhoonestusel on oma isiklik puurkaev ja kogumiskaev.
Planeeritaval alal kraavid ja maaparandusobjektid	Alale jääb osaliselt Vaida maaparandusobjekt kogujadreenide ja dreenidega ja põhjalõunasuunaline piirdekraav idaosas.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 35 km

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeritav ala piirneb:

Laagrivälja mü	– 65303:003:0103 - maatulundusmaa
Niine mü	– 65303:003:0102 - maatulundusmaa
Vanatammi I mü	– 65303:003:0233 - ärimaa
Vaida-Pajupea mnt. T-11201	– 65301:007:0154 - transpordimaa

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud osaline digitaalne topogeodeetiline alusplaan olevate tehnovõrkude äranäitamiseks OÜ Optiset 15.04.2005.a. töö nr. R-572/04. Koordinaadid määratud L-EST süsteemis. Kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna reljeef on planeeritava ala põhjaosas kõige kõrgem, sealt langeb lõuna suunas, absoluutsed kõrgused on vahemikus 46.18-42.02 m vahel. Kõige madalam ala on loodenurgas.

3.8. Rohelised alad ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on suures osas lage rohumaa(idaosas), loodeosas võsastunud heinamaa ja mõõdistamata alal nii metsamaa kui ka põllumaa.

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 Vanatammi kinnistu detailplaneeringuks M 1:5000

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Üldlahendus

Planeeringus nähakse ette maa-ala kruntideks jagamine väikeelamumaaks (25 krunti ühepereelamutele - nendest 5 on paarismajad), transpordimaaks (8 krunti), tootismaaks (2 krunti); üldmaaks (1 krunt), jätkuvalt maatulundusmaaks (1 krunt). Ala kruntideks jagamisel on arvestatud, võimalusega, et perspektiivis võiks liiklussuund jätkuda kirdesuunas. Planeeritavast alast (17,42 ha) on mõõdistamata ca 8,0 ha, mis jääb planeeringus endiselt maatulundusmaaks koos oleva taluhoonestusega. Pos. 35-le on antud Rae Vallavalitsuse poolt hoonestusõigus (vt. lisa 1.9). Olev hoone jääb perspektiivis kõrvalhooneks. Elamu paigutamiseks on koostatud mürataseme prognoos ja vastavalt Tallinna Tervisekaitsetalituse poolt antud otsusele 6-1/1244, 23055005 tuleb persp. elamul kasutada kolmekordseid aknaid, magamistoa aknad ei tohi olla lõunasuunas (Tallin-Tartu-Võru-Luhamaa) maantee suunas. Pos. 35 alale on ette nähtud 1,5 m kõrgune looduslikust materjalist vall, mis ühtlasi on dekoratiivseks elemendiks krundil (vt. Detailplaan).

Oleva taluhoonestuse kohta on plaanile kantud Eesti Põhikaardilt hoonestusala (nn. õue ala), kuid mõõdistust sellele teostatud ei ole. Oleva taluhoonestuse juurdepääs toimub Vaida-Pajupea maanteelt läbi Vanatammi I kinnistu. Juurdepääsu kohta on vajalik seada servituut (väljaspool planeeritavat ala – Vanatammi I kinnistul).

Positsiooni nr.	Kirjeldus
1-18, 29-35	Ühepereelamud –(krunt alates 2000 - 6000m ²) EE, nendest pos. 14-18 on võimalus paarismajade ehitamiseks (62429 m ²).
19, 27	Tuletõrjeveemahuti ja persp. puurkaev sanitaarkaitsevööndiga 50 m (9054 m ²).
20-26, 37	Transpordimaa (18470 m ²).
28	Üldmaa – mänguväljak – 1063 m ² (vastavalt Tln. Tervisekaitse Talituse Harjumaa osak. märkusele ei tohi mänguväljak asuda puurkaevu sanitaarkaitsevööndis)
36	Maatulundusmaa oleva taluhoonestusega (83127 m ²).

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid.

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

Hoonete välisviimistlus	ühtne välisviimistlus grupis (kas kivi, puit või kivi kombineeritud puiduga)
Harja suund	Vaba (soovitavalt paralleelne või risti juurdepääsuteega)
Katuse kalle	0-45°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu kuni 9 m, abihoone kuni 4,5 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	elamu kuni 2 korruseline, abihoone

	ühekorruseline
Kruntidevahelised piirded	Lahendatakse hoonete projekteerimisel. (max kõrgus +1.5 m). Soovitav on tarastada kindlasti tule tõrje veevõtuks ettenähtud tiik ohutuse seisukohalt, jättes tarast vabaks veevõtukaevu. Pos 36 on juba tarastatud oleva hoonestusega õuema ala. Piirete projekteerimisel arvestada, et ristmiku nähtavuskolmurgas (vt. detailplaan – joonis 2) oleks hõre piirdeaed.

Väikeelamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega.. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m. Servituudid on kantud joonisele 2 „Detailplaan“ ja joonisele 3 „Tehnovõrgud“ (läbipääsu-, veejuhtimise-, elektriliini- ja sidekaabli servituudid).

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 3 Tehnovõrgud.

Veevarustus

Planeeringuala vesivarustus on ette nähtud (vastavalt lähteülesandele) planeeringualale rajatava uue puurkaevu baasil. Puurkaevu sanitaarvöönd on 50 m. Planeeritud veetarve $30 \times 0,5 = 15,0 \text{ m}^3/\text{d}$. Veetorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoone veesisestused määratakse torustike projekteerimisel.

Oleval talumajapidamisel maatulundusmaal on oma isiklik puurkaev.

Tule tõrjeveevarustus

Tule tõrjevee saamiseks on ette nähtud alale kaheosalise mahuti rajamine (pos. 19) (kokku 54 m^3) koos soojustatud kaevuga ja loodusliku tiigi-veehoidla (pos. 27 idaosas) rajamine, milles hoitavat vett saab võimaliku tulekahju korral kasutada hoonete kustutamiseks. Tiik tuleb rajada sellise sügavusega et talvel moodustuva jääkatte (paksusega kuni 1 m) alla jääks vajalikus mahus (54 m^3) vett, mis tagaks kustutusvee 5 l/s kolme tunni jooksul. Nii tiigist kui ka mahutist veevõtuks on ette nähtud soojustatud kaev, mille ees on $12 \times 12 \text{ m}$ tugevdatud alusega muruplats. Soojustatud tule tõrje veevõtukaev normatiivselt on $3,0 \text{ m}^3$, toru $d=200 \text{ mm}$. On ka arvestatud võimalusega, et tiiki saaks puurkaevu baasil täita.

Tiigist vee filtreerumise vältimiseks tuleb tiigi nõlvad ja põhi katta kilest isolatsioonikihiga. Suveperioodil on esteetilistel kaalutlustel soovitatav tiigi vett aereerida.

Pos. 35 on juba olemas tiik, selle juurde tuleks rajada soojustatud veevõtukaev (normatiivselt $3,0 \text{ m}^3$, toru $d=200 \text{ mm}$) ja $12 \times 12 \text{ m}$ tugevdatud alusega muruplats.

Tupikteede otstes on $12 \times 12 \text{ m}$ tolmuvaaba plats.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Kanaliseatsioon

Vastavalt detailplaneeringu lähtetingimustele on reovee kogumiseks igal majal ette nähtud plastikkonstruksioonis reoveemahuti (soovitav 5...10 m³), mis tagaks mahuti tühjendussageduse 10...20 päeva (kuni perspektiivse ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni, peale seda krundi omanikel liituda ühiskanalisatsiooniga). Omanikel sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Planeeritud reovee kogus $30 \times 0,5 = 15,0$ m³/d. Planeeringus on reserveeritud maa-ala perspektiivse kanalisatsioonitrassi tarbeks.

Kanaliseatsiooni väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel. Persp. ühiskanalisatsiooni jaoks on vajalik koostada eraldi projekt.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 59284, 14.02.2005.a.

Elektrivarustuseks on ette nähtud Tammi 10/0,4 kV mastalajaama asendamine 10/0,4 kV komplektalajaamaga, millele on reserveeritud teenindusmaa pos. 8 krundil.

Elamutele ja puurkaevule on planeeritud toide 0,4 kV maakaabliga. Olevad 0,4 kV õhuliinid tuleb peale uue alajaama väljaehitamist siduda uue alajaama toitele.

Kruntide piirile on ette nähtud liitumis(transiit)kilbid arvestuslike peakaitsmetega 10x3x25 A. Alajaama teenindusmaale, olevatele liinidele ja planeeritud maakaablitele tehnikoridorides on ette nähtud servituudid (vt. Joonis 2 Tehnovõrgud).

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

Planeeritaval alal on olev talumajapidamine (elektrivarustus olemas) ja olev suvemaja, millel on elektriga liitumine olemas ja välja ehitatud.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Planeeritavat ala läbivad sidekaablid, millele on joonisel 3 (Tehnovõrgud) märgitud kaitsevöönd 2 m teljest mõlemale poole ja servituudid 2+2 m.

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala uute sidekaablite paigaldamiseks ja rekonstrueeritava juurdepääsu juurde on persp. ette nähtud sidekapp.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Planeeritavale alale juurdepääs toimub Vaida-Pajupea (T-11201) maanteelt ja Jüri-Vaida (T-11114) maanteelt. Oleva taluhoonestuse juurde on pääs läbi Vanatammi I (65303:003:0233) kinnistu, mis on planeeritavast alast väljas. Pos. 35 juurdepääs on ette nähtud Jüri-Vaida maanteelt (nn. kogujateelt).

Planeeritava ala kaguosa läbib olev põlluvahetee pääsuga Meose tallu, mis rekonstrueeritakse (transpordimaa laiuseks koos kuivenduskraaviga kujuneb 23 m). Planeeritud transpordimaa laiuseks on 12,5 m (kurvis 16,0 m). Positsioonile 18 juurdepääsu transpordimaa laiuseks on 8,5 m (kuna tegu on reaalselt ühele krundile juurdepääsuga). Positsioonile nr. 1 juurdepääs on ette nähtud oleva juurdepääsu rekonstrueerimisega Vaida-Pajupea maanteelt. 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.

Planeeringuga on tehtud ettepanek: juurdepääsutee (vt. detailplaan, joonis 2) on eratee avaliku kasutusega, mis määratakse teeseaduses sätestatud korras. Planeeringus on reserveeritud transpordimaa krundid kergliiklusteeks T-11201 Vaida-Pajupea mnt. ja T-11114 Jüri-Vaida mnt. äärde. Planeeringualal: I eh. jrk. pos. 20, 21, 23; II eh. jrk. 24, 25; III. ehitusjrk. pos. 22, 37. Vastavalt Rae Vallavalitsuse seisukohale mitte väljastada detailplaneeringu kohaselt ehitatavatele hoonetele ehituslube enne, kui detailplaneeringu alal on välja arendatud teed, tehnovõrgud ja tänavavalgustus ning neile on väljastatud kasutusload.

Kruntide 6 ja 8 vahel persp. jalgrada on krundi 8 koosseisus servituudiga (vajadusel tuletõrje läbipääsuks), samuti on sõiduteel tugevdatud alusega muruplatsid 12x12m tuletõrje veevõtukohtade juures vastavalt tuleohutuse nõuetele. Planeeritud sõiduteed on ette nähtud tolmuva kattega - soovitatav mustkate või asfaltbetoonkate.

4.7. Keskkonnatingimused ja maaparandus

Haljastus

Planeeritav ala on suures osas lage rohumaa (idaosas), loodeosas võsastunud heinamaa ja mõõdistamata alal nii metsamaa kui ka põllumaa. Soovitav on krundid lähitulevikus haljastada. Kaitsehaljastus on ette nähtud Vaida-Pajupea tee kaitsevööndisse (vt. joonis 2 – Detailplaan).

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- tolmuwabade sõidutee rajamine – soovitatav mustkate või asfaltbetoonkate;
- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd, liini kaitsevöönd, puurkaevu sanitaarkaitsevöönd).

Keskkonnamõjud

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

Maaparandusobjektid ja ehitusgeoloogia

Planeeritud ala paikneb Vaida maaparandusobjekti lõunaosas (vt. lk. 45). Planeeritud ala idaosas on lahtine kraav ja kogujadreenid.

Uuele elamuehitusalale on detailplaneeringuga ette nähtud uus kuivendusvõrk (vt. Joonis 3), andes igale krundile kõige madalamasse kohta ühenduskaevu võimalus krundi kuivendusvõrgu loomiseks, mis omakorda on võimalik ühendada transiitkollektoriga pinnasevee ärajuhtimiseks. Krundi kuivendus teostatakse mahulise projekteerimise staadiumis kui on konkretiseeritud hoone asukoht.

Kogu ala uue kuivendusvõrgu transiitkollektorite keerakute peale on soovitatav rajada kontrollkaevud $d=30$ cm. Kruntide piirile rajatavate transiitkollektorite torudeks on soovitatav kasutada veetranspordiks mõeldud umbset toru, et vältida pöösaste ja puude juurestiku sattumist torru. Transpordimaal oleks soovitatav transiitkollektorina kasutada aukudega toru, mis tagaks ka ala kohaliku kuivenduse. Planeeritud kuivendusvõrk ühendatakse oleva kuivendusvõrguga nii, et naabermaaüksustele säilib endine olukord. Olevatele kogujadreenidele säilib servituut uute transiitkollektorite väljaehitamiseni. Kuivendusvõrgu ja tiigi rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

Tänavate sadeveed on planeeritud ära juhtida tänaval kulgevate madalate kraavide (küvettide) ja transpordimaal olevate kollektorite kaudu.

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 õigeaks tervele alale ehitusgeoloogia tellimist.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste 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 võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdumiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Territooriumi bilanss

KRUNDI NR	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA M ²	Kokku M ²
Krunt 1	EE	Väikeelamumaa – 100%	2825	2825
Krunt 2	EE	Väikeelamumaa – 100%	2008	2008
Krunt 3	EE	Väikeelamumaa – 100%	2379	2379
Krunt 4	EE	Väikeelamumaa – 100%	2379	2379
Krunt 5	EE	Väikeelamumaa – 100%	2045	2045
Krunt 6	EE	Väikeelamumaa – 100%	2034	2034
Krunt 7	EE	Väikeelamumaa – 100%	2018	2018
Krunt 8	EE	Väikeelamumaa – 100%	2154	2154
Krunt 9	EE	Väikeelamumaa – 100%	2036	2036
Krunt 10	EE	Väikeelamumaa – 100%	2151	2151
Krunt 11	EE	Väikeelamumaa – 100%	2008	2008
Krunt 12	EE	Väikeelamumaa – 100%	2010	2010
Krunt 13	EE	Väikeelamumaa – 100%	2038	2038
Krunt 14	EE	Väikeelamumaa – 100%	3042 - PM	3042 - PM
Krunt 15	EE	Väikeelamumaa – 100%	2448 - PM	2448 - PM
Krunt 16	EE	Väikeelamumaa – 100%	2448 - PM	2448 - PM
Krunt 17	EE	Väikeelamumaa – 100%	2256 - PM	2256 - PM
Krunt 18	EE	Väikeelamumaa – 100%	4106 - PM	4106 - PM
Krunt 19	T	Tootmismaa – 100%	117	117
Krunt 20	L	Transpordimaa – 100%	4554	4554
Krunt 21	L	Transpordimaa – 100%	2772	2772
Krunt 22	L	Transpordimaa – 100%	1138	1138
Krunt 23	L	Transpordimaa – 100%	4457	4457
Krunt 24	L	Transpordimaa – 100%	1820	1820
Krunt 25	L	Transpordimaa – 100%	910	910
Krunt 26	L	Transpordimaa – 100%	896	896
Krunt 27	T	Tootmismaa – 100%	8937	8937
Krunt 28	Üm	Üldmaa – 100%	1063	1063
Krunt 29	EE	Väikeelamumaa – 100%	2350	2350
Krunt 30	EE	Väikeelamumaa – 100%	2350	2350
Krunt 31	EE	Väikeelamumaa – 100%	2244	2244
Krunt 32	EE	Väikeelamumaa – 100%	2350	2350
Krunt 33	EE	Väikeelamumaa – 100%	2350	2350
Krunt 34	EE	Väikeelamumaa – 100%	2400	2400
Krunt 35	EE	Väikeelamumaa – 100%	6000	6000
Krunt 36	M	Maatulundusmaa – 100%	83127	83127
Krunt 37	L	Transpordimaa – 100%	1923	1923
Kokku planeeritav ala			17.41 ha	17.41 ha

Märkus: PM – krundile on võimalik ehitada paarismaja

4.10. Kruntide ehitusõigus

POS. NR.	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M ²	EHITUSALUNE MAX. PIND M ²	TÄIS EHITUSE MAX. %	KORRUSELI- SUS (MAX TÄIS- KORRU-SEID) / ELAMU MAX KÕRGUS	HOONETE ARV KRUNDIL (elamu/abi- hoone)	MAA SIHT- OTSTARVE (VASTAV. DETAIL- PLAANILE)	SULETUD BRUTOPIND (SIHTOTSTARVETE KAUPA)	PIIRANGUD, SERVITUUDID, KOMMENTAARID
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2825	300	11	2/9	1/2	EE	EE-600	10 kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd. Liini-, sidekaabli-, veejuhtimise servituut
2	2008	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	Ala läbib kogujadreen, veejuhtimise servituut
3	2379	300	13	2/9	1/2	EE	EE-600	Ala läbib kogujadreen, veejuhtimise servituut
4	2379	300	13	2/9	1/2	EE	EE-600	Osaline kuja tuletõrje veevõtu kaevust
5	2045	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	Ala läbib kogujadreen, veejuhtimise servituut
6	2034	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	Ala läbib kogujadreen, veejuhtimise servituut
7	2018	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	0,4 kV liini kaitsevöönd, liini servituut Osaline kuja tuletõrje veevõtukaevust
8	2154	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	10 kV ja 0,4 kV liini kaitsevöönd, liini ja jalgraja servituut, alajaama teenindusmaa servituut. Osaline kuja tuletõrje veevõtukaevust
9	2036	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	10 kV liini kaitsevöönd, liini servituut. Ala läbib kogujadreen
10	2151	300	14	2/9	1/2	EE	EE-600	Osaline kuja tuletõrje veevõtu kaevust. Ala läbib kogujadreen
11	2008	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	Osaline kuja tuletõrje veevõtukaevust
12	2010	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	Osaline kuja tuletõrje veevõtukaevust
13	2038	300	15	2/9	1/2	EE	EE-600	10 kV liini kaitsevöönd, liini servituut
14*	3042	360	12	2/9	1/2	EE	EE-720	10 kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd. Liini-, sidekaabli servituut. Ala läbib kogujadreen
15*	2448	360	15	2/9	1/2	EE	EE-720	10 kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd. Liini-, sidekaabli servituut. Ala läbib kogujadreen
16*	2448	360	15	2/9	1/2	EE	EE-720	10 kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd. Liini-, sidekaabli servituut. Ala läbib kogujadreen

17*	2256	360	16	2/9	1/2	EE	EE-720	10 kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd. Liini-, sidekaabli servituut. Ala läbib kogujadreen
18*	4106	400	7	2/9	1/2	EE	EE-800	10 kV liini kaitsevöönd, tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd. Liini-, sidekaabli servituut. Ala läbib kogujadreen
19	117	—	—	—	—	T	T-0	
20	4554	—	—	—	—	L	L-0	Avalik kasutus
21	2772	—	—	—	—	L	L-0	Avalik kasutus
22	1138	—	—	—	—	L	L-0	Avalik kasutus
23	4457	—	—	—	—	L	L-0	Avalik kasutus. Veekaitsevöönd 1.0 m
24	1820	—	—	—	—	L	L-0	Avalik kasutus
25	910	—	—	—	—	L	L-0	Avalik kasutus
26	896	—	—	—	—	L	L-0	Avalik kasutus
27	8937	—	—	—	—	T	T-0	0,4 kV liini kaitsevöönd, liini servituut, osaline kuja tuletõrje veevõtukaevust. Veekaitsevöönd 1,0 m
28	1063	—	—	—	—	Üm	Üm-0	
29	2350	300	13	2/9	1/2	EE	EE-600	Ala läbib kogujadreen, veejuhtimisservituut
30	2350	300	13	2/9	1/2	EE	EE-600	Ala läbib kogujadreen, veejuhtimisservituut
31	2244	300	14	2/9	1/2	EE	EE-600	Veejuhtimisservituut
32	2350	300	13	2/9	1/2	EE	EE-600	Osaline tee sanitaarkaitsevöönd. Veejuhtimisservituut
33	2350	300	13	2/9	1/2	EE	EE-600	Osaline tee sanitaarkaitsevöönd
34	2400	300	13	2/9	1/2	EE	EE-600	
35	6000	300	5	2/9	1/2	EE	EE-600	Tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, 0,4 kV liini kaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd. Liini-, sidekaabli servituut. Kuja tuletõrje veevõtukaevust.
36	83127	309+120	1	2/9	1/5	M	M-858	Tee kaitsevöönd, tee sanitaarkaitsevöönd, 0,4 kV liini kaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd. Liini-, sidekaabli-, läbipääsu servituut. Veekaitsevöönd 1,0 m
37	1923	-	-	-	-	L	L-0	Avalik kasutus
Planeeritav ala kokku: 174143 m ² = 17.42 ha								

Märkus:

- 1.* – krundile on võimalik ehitada paarismaja
2. Pos. 21 ja 23 on ajutised krundid – hiljem moodustub nendest ühtne terviklik transpordimaa
3. Pos. 36-le säilib läbipääsuservituut kuni pos. 35 oma juurdepääsutee väljaehitamiseni
4. Pos. 2, 3, 5, 6, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18 säilib oleva kogujadreeni servituut uute transiitkollektorite väljaehitamiseni.
5. Väljaspool planeeritavat ala Vanatammi I (65303:003:0233) kinnistul vajalik oleva juurdepääsu servituudi seadmine pos. 36 jaoks.

Vanatammi kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastu- se originaali asukoht	Märkused
1	2	3	4	5
1.	Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakond	Otsus 6-1/2023 projekti hindamise kohta 11072005. Detailplaneering on kooskõlastatud	Kaust 1/14 Lk. 62	
2.	Harjumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud 12.07.2005.a.nr. 2791 Andres Mäll /allkiri/	Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a	
3	Harjumaa Keskkonnateenistus	Kooskõlastuskiri nr. 30-12- 3/2913/2, 03.08.2005. Jaan Pikka Juhataja	Kaust 1/14 Lk. 61	
4.	Eesti Energia OÜ Tallinn-Harju jaotusvõrk	Detailplaneering kooskõlastatud nr. 9805, 06.07.2005. Tööjooniste staadiumiks konk- retiseerida tehnilised tingimu- sed. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. /allkiri/ Maie Erik	Kaust 1/14 Joonis 3 Lk. 49a	
5.	Harju Maaparandusbüroo	Kooskõlastatud tingimustel – kuivenduse tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Nr. 156/05, 02.08.2005 Tõnis Lepp /allkiri/ Juhataja asetäitja	Kaust 1/14 Joonis 3 Lk. 49a	
6.	AS Elion Ettevõtted	Kooskõlastatud nr. 3848507, 12.juuli 2005 Kalle Telder /allkiri/ sideliiniinsener	Kaust 1/14 Joonis 3 Lk. 49a ja lk. 58	
7	Põhja Regionaalne Maanteeamet Pärnu mnt. 463A Tel. 6304800	Kooskõlastuskiri nr. 50552, 11.07.2005 Erkki Mikenberg direktori asetäitja kt.	Kaust 1/14 Lk. 59	Kooskõlastustingimus- tega 1-4 on arvestatud
8	Maanteeamet Pärnu mnt. 463A Tel. 6119300	Kooskõlastuskiri nr. 11.3-2/1928, 09.08.2005 Raul Vibo planeeringute osakonna juhataja	Kaust 1/14 Lk. 60	Kooskõlastustingimused p.1 ja p.2 ei ole lahenda- tavad detailplaneeringu koosseisus. Ehitusjärje- korrad vt. p.4.6 Juurde- pääsuteed ja parkimine. P3. - Vanatammi I (65303:003:0233) on kinnistuna registreeritud 02.09.2004 ja asub väl- jaspool detailplaneerin- guala. P4 - Arvestatud

1	2	3	4	5
9.	Maaüksuse omanikud: Vanatammi mü 65303:003:0199 ja Vanatammi II 265303:003:0201 Helju Kattel t. 6035315, 5027901 1598/2228 kaasomandist Irina Svjatušenko t. 56673073 160/2228 kaasomandist Merike Saare t. 56808915 25/2228 kaasomandist Vahur Eggert t. 5046691 25/2228 kaasomandist Vladislav Serdjutski t. 56676740 240/2228 kaasomandist Marina Pärtelpoeg t. 6338270, 5076264 50/2228 kaasomandist Andri Hokkonen t. 56808915 25/2228 kaasomandist Lea Nõulik t. 5211124 60/2228 kaasomandist Jevgeni Zemljanski t. 56622577 20/2228 kaasomandist Merike Viitkin (Mägi) t. 55653449 25/2228 kaasomandist	Nõus olemasoleva planeeringuga 05.07.2005.a. Helju Kattel /allkiri/ Nõus 25.07.2005.a. Irina Svjatušenko /allkiri/ Nõus olemasoleva planeeringuga 07.07.2005.a. Merike Saare /allkiri/ Nõus 06.07.2005.a. Vahur Eggert /allkiri/ Nõus 06.07.2005.a. Vladislav Serdjutski /allkiri/ Nõus 05.07.2005.a. Marina Pärtelpoeg /allkiri/ Volituse alusel, nõus 07.07.2005.a. Merike Saare /allkiri/ Nõus 05.07.2005.a. Lea Nõulik /allkiri/ Nõus 06.07.2005.a. Jevgeni Zemljanski /allkiri/ Nõus 06.07.2005.a. Jevgeni Zemljanski /allkiri/	Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a	Volitus vt. lk. 57

10	Naaberüksuste omanikud ja piirinaabrid Vanatammi I <u>95303:003:0233</u> Tamm Heino Juurdepääsutee oleva taluhoonestuse juurde	Olen nõus käesoleva planeeringuga 05.07.2005.a. Kinnistu Vanatammi I omaniku Heino Tamme ametlik esindaja Helju Kattel /allkiri/	Kaust 1/14 Joonis 2 Lk. 48a	Kohtuotsus ametlikuks esindamiseks vt. lk. 56

Projekti autor

Maaja Zolk

LISAD