

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA:

Projektijuht H. C. GORDON / M. KARU

Planeerimislahendus arhitekt M. LEINSAAR / K. KURRO

PROJEKTI KOOSSEIS

I. SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
3. Planeerimislahendus
4. Liikluskorraldus, vertikaalplaneerimine
5. Veevarustus, kanalisatsioon
6. Elektrivarustus
7. Sidevarustus
8. Keskkonnakaitse
9. Tulekaitse
10. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
11. Tehnilis - majanduslikud näitajad

II. LISAD

1. Rae Vallavalitsuse korraldus 03.04.2007 nr 520, detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine
2. Ajalehe Harju Ekspress 13.04.2007 väljavõte avaliku väljapaneku teatega
3. Rae Vallavolikogu otsus 12.aprill 2005 nr 400 (algatamine)
4. Rae Vallavolikogu istungi protokoll 12.04.2005 nr 51
5. Ajalehe väljavõte algatamisteatega, 15.04.2005
6. Rae Vallavalitsuse korraldus 01.november 2005 nr 1426
7. Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks
8. Rae Vallavolikogu alalise keskkonnakomisjoni koosoleku protokoll 18.07.2005 nr 1-8/2142
9. Elion'i telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 4189743
10. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused nr 75974
11. AS Elveso tehnilised tingimused nr. 175/06
12. Omandiõigust tõendavad dokuimendid
13. Komisjoni otsus detailplaneeringu eskiisi läbivaatamisele
14. OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB poolt koostatud Maaüksuse mürataseme hinnang

III. JOONISED

- | | |
|----------------|-----------|
| 1. Asendiskeem | M 1:20000 |
| 2. Tugiplaan | M 1:2000 |
| 3. Põhijoonis | M 1:1000 |
| 4. Tehnovõrgud | M 1:1000 |

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavalitsuse 01.11.2005.a. korraldus nr. 1426 Suuresta küla Selma ja Jaani maaüksuste detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine ja lähtetingimused Suuresta küla Selma ja Jaani maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku tellimusel.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Hades Geodeesia OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetilist alusplaani.

Detailplaneerimise projektis on arvestatud järgmiste varem koostatud töödega:

1 Rae valla üldplaneering. Koostatud Rae valla üldplaneeringu järgi on ala sihtotstarbeliselt määratlemata.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Maastikuline iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Rae vallas, Suuresta külas, Selma ja Jaani kinnistul.

Maa-ala piirneb

Kirdest:

- Suuresöödi I kinnistu suurusega 21,08 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa ja katastriüksuse numbriga 65303:003:0282

Kagust:

- Sügise kinnistuga suurusega 7,31ha, sihtotstarbega maatulundusmaa ja katastriüksuse numbriga 65303:003:0159
- Loprivälja kinnistu suurusega 2,85 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa ja katastriüksuse numbriga 65303:003:0149
- Põllukünni kinnistu suurusega 4,23 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa ja katastriüksuse numbriga 65303:003:0158
- Kevade kinnistu suurusega 10454 m², sihtotstarbega maatulundusmaa ja katastriüksuse numbriga 65303:003:0156

Edelast:

- Linnemäe kinnistuga suurusega 9,10 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa ja katastriüksuse numbriga 65303:003:0370

Loodest:

- Suure-Põlluotsa kinnistu suurusega 1,42 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa ja katastriüksuse numbriga 65303:003:0370
- Suuregolfi kinnistuga katastrinumbriga 65303:003:0294

Planeeritava ala maapinna kõrgused kõiguvad ~5 m vahemikus.

2.2 Olemasolev taimeistik

Planeeritaval on looduslik rohumaa ja metsamaa.

2.3 Olemasolevad maakasutus, hooned ja rajatised.

Planeeritava ala moodustavad Selma ja Jaani maaüksused kogupindalaga 20,23 ha.

Planeeritav Selma kinnistu on katastritunnusega 65303:003:0249 ja 65303:003:0251 suurusega 2,6 ha.

Selma kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu on eraomandis ja kuulub Urmas Koortile.

Planeeritav Jaani kinnistu on katastritunnusega 65303:003:0235 suurusega 17,68 ha.

Jaani kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu on eraomandis ja kuulub Urmas Koortile.

Jaani kinnistul asuvad ebaseaduslikud elamu-suvemaja ja saun ning kahe hoone varemed. Kõik nimetatud hooned lammutatakse. Olemasolev ehitusalune pindala on ca 225m². Ülejäänud planeeritav maa-ala on hoonestamata.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad. Planeeritaval alal on vana amortiseerunud дренаazitorustik, mis likvideeritakse.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeerimise eesmärk

- maa sihtotstarbe muutmine
- hoonestustingimuste määramine
- juurdepääsuteede lahendamine

- tehnovõrkude lahenduste koostamine
- teede ja tehnovõrkude servituutide määramine
- liiklus ja parkimistingimuste loomine transpordivahenditele
- heakorrastuse, haljastuse ja prügi sorteerimise võimaluse lahendamine

Planeerimislahendus arvestab järgmisi piiranguid ja põhimõtteid:

- veeseadusest tulenevad piirangud
- teeseadusest tulenevad piirangud

3.1 Hoonestustingimused

Käesolevas detailplaneeringus on Selma ja Jaani kinnistule planeeritud 42 ühepereelamu krunti, 5 ridaelamu krunti, 1 ärimaa krunt, 6 sotsiaalmaa krunti, 1 maatulundusmaa krunt ja transpordimaa krundid.

Planeeritavad uued ühepereelamu krundid on lubatud hoonestada 1 peahoonega ja 1 abihoonega. Peahoone võib olla kuni 2 korruseline maksimaalse kõrgusega 9m. Abihoone võib olla 1 korruseline maksimaalse kõrgusega 5m. Maksimaalne ehitusalune pind ühepereelamu krundil on 200m².

Ühepereelamu krundile nr.14 (suurusega 3432m²), mis planeeritakse olemasolevate hoonete ümber soovib omanik ehitada oma perekonna elustiilile ja vajadustele vastava elamise. Krunt on lubatud hoonestada 1 peahoonega ja 2 abihoonega. Peahoone võib olla kuni 2 korruseline maksimaalse kõrgusega 9m, abihoonete ehitusalune pindala, kõrgus ja korruselisus selgub otstarbest tulenevatest nõuetest.

Ühte abihoonesse on omanikul soov ja ühtlasi vajadus teha garaaž-töötuba, kuhu ta saab paigutada oma mootorsõidukid ja tegeleda oma hobidega. Selle tarbeks on vaja ca 80m² ehitusaluse pinnaga ruumi. Lisaks garaažile on vajalik lisaruumide olemasolu, kus oleks võimalik tegeleda loomingulise tegevusega. See abihoone võib olla 1 korruseline maksimaalse kõrgusega kuni 5m. Nimetatud hoonet ei kasutata ärilisel otstarbel.

Teise abihoonesse soovib kinnistu omanik ette näha abiruumid koos sauna, spordiruumi ja basseiniga.

Kõigi nimetatud hoonete planeerimise vajaduse antud kinnistule on tinginud perekonna suurus, väljakujunenud elukorraldus ja vajadused.

Kuna detailplaneeringu staadiumis ei oska planeerija ennustada täpset ehitusalust pindala, mida omanik hoonete projekteerimisel vajab, siis teeme ettepaneku lubada kinnistu täisehituse protsendiks 15%.

Ridaelamu kruntide planeerimisel on arvestatud ühe ridaelamu boksi jaoks ~ 600-660m² krundi pindala. Samas ei tohi ühe boksi ehitusalune pind olla suurem kui 120m².

Jaani kinnistule on planeeritud 4 6-boksilist ridaelamu krunti, kokku 24 ridaelamu boksi.

Ridaelamu krunti on lubatud hoonestada 1 peahoonega ja 1 abihoonega. Peahoone võib olla kuni 2 korruseline maksimaalse kõrgusega 9m. Abihoone võib olla 1 korruseline maksimaalse kõrgusega 5m. Maksimaalne ehitusalune pind 6 boksilisel ridaelamumaa krundil võib olla seega 720m².

Selma kinnistu on planeeritud üheks suureks ridaelamumaa krundiks nr.1 ja neljaks ühepereelamu krundiks.

Ridaelamumaa krundile nr.1 on planeeritud kokku kuni 28 ridaelamu boksi.

Ridaelamu krunti nr. 1 on lubatud hoonestada 5 ridaelamuga. Ühel ridaelamul võib olla kuni 6 boksi. Ridaelamu võib olla kuni 2 korruseline maksimaalse kõrgusega 9m. Maksimaalne ehitusalune pind ühel boksil on 120m² ja ridaelamu krundil kokku 3360m².

Ärimaa krunti on lubatud hoonestada 1 peahoonega ja kuni 4 abihoonega. Peahoone võib olla kuni 2 korruseline maksimaalse kõrgusega 11m. Maksimaalne ehitusalune pind ärimaa krundil on 1000m².

Kinnistule on plaanis projekteerida multifunktsionaalne puhke ja vabaajakeskus, mis sisaldaks näiteks ööbimisvõimalusi, konverentsiruume jm keha ja vaimu tervendamise võimalusi ning koduloomuuseumi. Täpsem lahendus nähakse ette äriplaani ja konkreetsete hoonete projekteerimisega.

Sotsiaalmaa krunt nr.7 on ette nähtud lasteaia tarbeks ja lubatud hoonestada 2 peahoonega. Peahoone võib olla kuni 2 korruseline maksimaalse kõrgusega 11m. Maksimaalne ehitusalune pind lasteaia krundil on 600m². Lasteaed nähakse ette ca 60 lapse tarbeks, mis teeb arvestuslikult iga lapse kohta ca 50m² maa-ala. Vastavalt Sotsiaalministri 25.10.1999.a määrusele nr 64 lg5.2, võib vajadusel/soovi korral kinnistule ette näha lasteaia maksimaalselt 75-le lapsele.

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulandada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda. Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks TP-3. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete katusekalle peaks jääma vahemikku 0-30°. Katuseharja suunal ei ole piiranguid ette nähtud.

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt normatiiv-dokumentidele ja on ära näidatud põhijoonisel.

3.2 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Jaani kinnistule planeeritud kruntide juurdepääsutee on lahendatud planeeritava transpordimaa kaudu. Transpordimaa laius on 12m. Olemasoleva Golfi tee tarbeks moodustatakse transpordimaa kinnistu mille laiuseks on 20m, olemasoleva 15-16m laiuse teemaa asemele. Selma kinnistule moodustatavale ridaelamute kinnistule seatakse juurdepääsutee servituut avaliku kasutusega üksikelamu kinnistute nr. 2, 3, 4 ja 5 kasuks ning naaberkinnistu Linnemäe (65303:003:0370) kasuks.

Planeeringus on arvestatud Jägala-Pirita piiranguvööndiga 100m

Planeeringus on arvestatud Golfi tee maantee teekaitsevööndiga 10 m

Planeeringus on arvestatud Vaida peakraavi kalda veekaitsevööndiga 10m, kalda ehituskeeluvööndiga 25m ja kalda piiranguvööndiga 50m.

Väiksematele allesjäävatele kraavidele on määratud kalda ehituskeeluvöönd 5m.

Selma kinnistut läbib 10kV elektriõhuliin, mille kaitsetsoon on 10+10m äärmise õhuliini servast. Vastavalt sellele on planeeritud kinnistu hoonestusalad.

Olemasoleva дренаaztorustiku likvideerimine toob kaasa mõnede kruntide osas uue torustiku ehitamise vajaduse, et võimaldada naaberkinnistutelt tuleva дренаazvee edasikulgemise võimaluse kuni olevate (säilitatavate) torustike/kraavideni. Selle tulemusena nähakse ette servituudid kinnistutele nr 11,12,38 ja 40. Lisaks nähakse ette vastavalt Harju Maaparandusbüroo nõuetele kollektor, millega kogutakse kokku likvideeritava kraavi veed, mis suunatakse planeeritavasse tiiki krundil nr.51 ja sealt edasi läbi krundi nr.23 olevasse kraavi. Seoses sellega nähakse ette servituudid kinnistutele nr 43 ja 23.

3.3 Heakorrasutus ja haljastus

Olemasolevat haljastust, kraave ja tiiki säilitatakse võimalikult palju. Jaani kinnistul asetsevatest kraavidest on osa kraavidest planeeritud likvideerida ning asendada дренаazi süsteemidega. Igale planeeritavale kinnistule nähakse ette sadevete ärajuhtimiseks liitumine planeeritava drenaažisüsteemiga kinnistu piiril. Sadevete immutamine krundil ei ole lubatud.

Jaani kinnistule on planeeritud neli rekreatiivala maakasutuse sihtotstarvega sotsiaalmaa. Samuti on Jaani kinnistu idapoolses osas jäetud kinnistu suurusega ~5ha, maakasutuse sihtotstarvega maatulundusmaa.

Ridaelamu kinnistule nr. 1 nähakse ette kaks lastemänguväljakut väikelaste tarbeks, mis sisaldaks näiteks liivakasti, liumäge, kiike ja ronispuid ning istepinke lapsi saatvaile täiskasvanuile. Lastemänguväljakud piiratakse loodusliku piirde ehk hekiga. Muus osas kinnistule piirdeid ette ei nähta.

Sotsiaalmaa krundile nr. 50 on planeeritud suurematele lastele poolik korvpalliväljak ning ramp rulasõitjate, rulluisutajate ja jalgratturite tarbeks. Kuna naaberkinnistul nr. 7 asub lasteaed koos kõikvõimalike atribuutidega väikelaste jaoks, siis ei pea kinnistu omanik ja planeerija otstarbekaks ehitada väikelaste mänguväljakut ka kinnistule nr. 50.

Kinnistule nr. 7 ette nähtud lasteaia väikelaste mänguväljakud jääksid kõigile kasutada.

Sotsiaalmaa krundile nr. 51 on planeeritud haljasala jalutamiseks. Kinnistule on planeeritud tiik, mille äärde nähakse ette jalgteed istumispinkide ja valgustusega. Sotsiaalmaa kruntidel nr. 52 ja 53 asuvad üldkasutatavad haljasalad.

Transpordimaale Jaani kinnistul nähakse ette purskkaev ringtee keskele.

Ridaelamu krundile nr. 1 on planeeritud purskkaev.

Sotsiaalmaa krundid on mõeldud üldkasutatavate puhkealadena.

Golfi tee äärde nähtud ette puudeallee.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava haljasaladel koostatakse eraldi projektiga.

Täpsem heakorrastus ja haljastuskava elamumaa kruntide piires antakse eraldi koos elamu projektidega, kuid planeeringuga määratakse ette, et igale kinnistule istutada kõrghaljastus kui olemasolev puudub, arvestusega vähemalt 1 puu (täiskasvanud puu kõrgus min 7,0 m) kinnistu 250m² kohta.

Elamumaa krundile on ette nähtud prügikonteineri orienteeruv asukoht.

Krundi piirete osas tuleks nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Vastavalt omaniku visioonile soovitakse ridaelamu krunte mitte piirata piirdeaedadega. Arvestada võib vaid vajadusel loodusliku piirde tegemisega mänguväljakute ümber. Ühepereelamu kinnistud piiratakse terve planeeritava ala ulatuses sarnaselt. Lubatud maksimaalne piirde kõrgus on 1,5m. Arendaja lahendab ühepereelamute kinnistute tänavaäärsed piirded ühiselt, sobitades kokku hoonete arhitektuurse stiiliga.

4. LIIKLUSKORRALDUS, VERTIKAALPLANEERIMINE, PARKIMINE

4.1 Teed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud Golfi teelt, mille teemaa laius on ca 15-16m. Golfi tee maa-ala laiendatakse Selma ja Jaani kinnistute arvelt selliselt, et moodustatava transpordimaa laius oleks 20,0m. Selle tarbeks moodustatakse eraldi teemaa kinnistud, mis hiljem liidetakse Golfi tee kinnistuga.

Golfi tee puhul on tegemist kohaliku tähtsusega teega, millel liigub piirkonna taludest tulenev transport. Suuresta Golfikeskus on ainus piirkonna liiklust elavdav faktor. Seetõttu ei ole liiklustihedus ja müra probleemiks. Lisaks on Golfi tee äärde nähtud ette puudeallee.

Planeeritaval maaüksusel on läbi viidud OÜ Jõgioja Ehitusfüüsika KB poolt mürataseme hindamine.

Ekvivalentne müratase päeval ei ületa 48dBA, öösel 41dBA. Kui lubatud on vastavalt määrusele elamualal päeval 55dBA ja öösel 45dBA.

Üksikute mürasündmuste kohta lubab sotsiaalministri määrus, maksimaalse mürataseme osas päeval 85dBA ja öösel 75dBA. Arvutuslik maksimaalne liiklusrasumus tase 7,5m kaugusel sõidukist, kui puudub regulaarne raskeveokite liiklus, sõidukiirusel kuni 50km/h, on 80dBA. Arvutuslik müratase Golfi tee äärde planeeritud ridaelamute teele lähemate bokside alal 14m kaugusel tee teljest, on 75dBA.

Lähtuvalt eeltoodust selgub, et planeering vastab sotsiaalministri määruse nr. 42, 2002 kehtestatud nõuetele.

Jaani kinnistule planeeritud elamumaa kruntidele on tagatud juurdepääs kinnistule planeeritud uutelt teedelt.

Jaani kinnistu sisene teemaa-ala laius on 12 m.

Kruntidele sissesõidud on planeeritud teedelt. Planeeritud teede asfaltkatte laius on 4,6m. Asfaltkate vastavalt vallavalitsuse soovile kahekihiline.

Täpsem vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi, vältida tuleb sadevete valgumist naaberkruntidele.

4.2. Parkimine

Ühepereelamu kruntidele on planeeritud kolm parkimiskohta.

Ridaelamu kruntidele on planeeritud parkimiskoefitsent 2 parkimiskohta ühe boksi kohta.

Ärimaa krundil lahendatakse parkimine ehitusprojekti käigus vastavalt kehtivatele normidele.

Lasteaia kinnistul parkimine on keelatud (laste liiklusohutuse tõttu). Seetõttu on planeeringuga ette nähtud spetsiaalne parkla lasteaia kinnistust lõunasse, millega lahendatakse võimalik parkimisprobleem. Parklas on 25 kohta.

5. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1. Veevarustus

Täna sel päeval ühisveevärk planeeritavate maaüksuste piirkonnas puudub. Veevarustus lahendatakse vastavalt AS Elveso tehnilistes tingimustes nr. 175/06 sätestatule, mille alusel on AS Elveso nõus andma planeeritavatele kinnistutele vett peale Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse ühisveevärgi torustike väljaehitamist. Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks on planeeritavale transpordimaale ette nähtud trassid ja iga ühepereelamu kinnistu tarbeks liitumispunkt kinnistu piiril ühisveevärgiga. Samuti on ette nähtud liitumispunktid iga planeeritava ridaelamu tarbeks. Liitumispunktid on toodud Golfi tee äärde.

5.2. Kanalisatsioon

Täna sel päeval ühiskanalisatsioon planeeritavate maaüksuste piirkonnas puudub. Kanalisatsioon lahendatakse vastavalt AS Elveso tehnilistes tingimustes nr. 175/06 sätestatule, mille alusel on AS Elveso nõus vastu võtma planeeritavatelt kinnistutelt reovett peale Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava järgse ühisveevärgi torustike väljaehitamist. Planeeritavate kinnistute liitumiseks kanalisatsiooniga on planeeritavale transpordimaale ette nähtud trassid ja iga ühepereelamu kinnistu tarbeks liitumispunkt kinnistu piiril ühisveevärgiga. Samuti on ette nähtud liitumispunktid iga planeeritava ridaelamu tarbeks. Liitumispunktid on toodud Golfi tee äärde.

6. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava maa-ala varustamine elektrienergiaga toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud EESTI ENERGIA AS JAOTUSVÕRGU TALLINNA-HARJU PIIRKOND tehnilistes tingimustes.

Planeeringualale nähakse ette kaks alajaama, mis saavad 10kV keskpingeakaabliga toite olevalt 10kV õhuliinilt, mis läbib Selma kinnistut. Kinnistute liitumiseks 0,4 kV madalpingevõrguga on piiridele ette nähtud ühe ja mitmekohalised liitumiskilbid. Perspektiivselt on planeeringus arvestatud võimalusega ühendada 10kV maakaablitega olev õhuliin „Aruküla-Vaida“ 10kV fiidri õhuliiniga.

Jaani kinnistul olevate hoonete elektrienergiaga varustamiseks on kinnistul 0,4kV elektriõhuliin, mille kaitsetsoon on 2+2m. Nimetatud õhuliin säilitatakse hetkeni, mil kinnistule nr.14 on vastavalt planeeringulahendusele välja ehitatud uus elektriühendus liitumiskapi näol kinnistu piiril. Siis olev õhuliin likvideeritakse.

7. SIDEVARUSTUS

Planeeritava maa-ala varustamine sidega toimub vastavalt põhimõtetele, mis on sätestanud ELION ETTEVÕTTED AS telekommunikatsioonialastes tehnilistes tingimustes.

Planeeringu koostamisel on reserveeritud transpordimaal maa-ala sideliini trassidele kinnistute tarbeks. Juurdepääsuvõrgu kaabli paigaldamine Vaida võrgusõlmest planeeritava piiritlus-jaotuskapini, mis on ette nähtud Golfi tee maa-alale kinnistu piirile, lahendatakse eraldi projektiga koos teiste samas piirkonnas paiknevate maaüksuste projekteeritavate kaablivõrkude valmimisega ning peale eeldatavate klientide taotluste laekumist Elionile.

8. KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal asuvad vanad maaparandussüsteemid, mis on amortiseerunud. Drenaazi uute maaparanduskraavide rajamine toimub vastavalt Harju Maaparandusbüroo soovitudele ja nõuetele, millega välistatakse naaberkinnistutelt tuleva vee edasipääs läbi planeeritava kinnistu. Osad Jaani kinnistul asetsevad kraavid likvideeritakse ja asendada drenaazsüsteemide ja kollektoritega.

Sadevete immutamine krundil ei ole lubatud. Igale kinnistule on ette nähtud sadevete ärajuhtimiseks liitumine planeeritud drenaazitrassidega kinnistu piiril.

Olmejäätmed paigutatakse krundil asuvasse prügikonteinerisse. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehooldus eeskirjadele.

9. TULEKAITSE

Tuletõrjevesi saadakse planeeritud tuletõrjeveemahutitest (krundidel nr 1 ja 16) ja rajatavast veekogust krundil nr 54 (talvine väljavõtu võimalus). Vajaminev veekogus on 10l/s 3h jooksul ehk 108m³ vett. Krundile nr 1 nähakse planeeritud tee äärde servituut kahele 54m³ tuletõrjeveemahutile. Krundi nr 16 põhjaossa planeeritud tee äärde nähakse samuti servituut kahele 54m³ mahutile.

Tulekustutusvesi vastab EVS 812 osa 6-le.

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme:

- krundi piire ümbritseb vähemalt 5m laiune ehituskeeluala.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- planeeritavate elamute lubatud maksimaalne kõrgus on 9 m, ärihoonel ja lasteaial 11m.
- hoone maksimaalne korruselisus on 2
- hoone kuulub tuleohutusklassi TP3

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Kandetarinditele tulepüsisusaja nõudeid ei esitata.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

- Elamu ehitamisel arvestatakse hajaasustuse ehitustihedusega.
- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Heakorrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

11. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

PLANEERITAVA MAA-ALA SUURUS		202901 m ²	
PLANEERITAVA ALA MAABILANSS	KRUNTIDE ARV	m ²	%
ELAMUMAA			
VÄIKEELAMUD		120586 m ²	59,4%
ÜHEPEREELAMU (EE)	42	85870 m ²	
RIDAMAJA (EEr)	5	34716 m ²	
SOTSIAALMAA	5	6838 m ²	3,4 %
ÄRIMAA	1	5221 m ²	2,6 %
TRANSPORDIMAA	4	20197m ²	10,0 %
MAATULUNDUSMAA	1	49933 m ²	24,6 %
TOOTMISMAA	2	126 m ²	0,06 %

Koostas: Mihkel Leinsaar