

1. Detailplaneeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Rae valla ehitusmäärus

Rae vallavalitsuse korraldus nr 481 , 07 aprill 2015 "Detailplaneeringu nimetuse muutmine ning Peetri aleviku Küti tee 41 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine".

Rae Vallavalitsuse korraldus nr 632 , 17 aprill 2007 ning väljastatud detailplaneeringu lähtetingimused

Ivar Treffneri taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

1.1. Lähtematerjalid ja detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- *Rae valla üldplaneering (21.05.2013);*
- *Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);*
- *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;*
- *Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 "Digitaalselt teostavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";*
- *Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 " Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";*
- *Katastriüksuse plaan;*
- *Ehitusseadustik*
- *Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;*
- *Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti Standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja –põõsaste istikud“, EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“);*
- *Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (RT I 1999, 8, 123);*
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 1169*

Uuringud

- *Geodeetiline alusplaan, töö nr:16-G102, 15.03.2016. Mõõdistaja: Geodeesiakeskus Geopoint Pärnu mnt 139D*

2. Lähteandmed

Detailplaneerimisprojekti koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus nr 481 , 07 aprill 2015 "Detailplaneeringu nimetuse muutmine ning Peetri aleviku Küti tee 41 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine"

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringu ning Planeerimisseaduse põhimõtete ja tingimustega. Planeeritava ala katastritunnus on

65301:001:0971, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Maa ala paikneb tiheasustuspriirkonnas Peetri alevikus.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Geodeesiakeskus Geopoint töö nr:13-G310, 18.11.2013. koostatud maa-ala topograafilist alusplaani.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millest ühel paikneb olemasolev majapidamine ning üheks maatulundusmaa ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus

3.1. Lähtesituatsioon

Planeeritav maaala paikneb Rae vallas tiheasustuspriirkonnas Peetri aleviku lõunapoolses osas Järveküla - Jüri riigimaantee T-11330 (Vana -Tartu maantee) ja Küti tee ääres.

Planeeritava ala moodustab Küti tee 41 kinnistu ,katastritunnus on 65301:0018:0971suurusega 21914m² ,maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, omanikud on Evi Treffner ja Ago Leo Tammik. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala ,mis on vajalik teede - ja tehnovõrkude planeerimiseks. Rae valla üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa.

Detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga.

Planeeringuala suurus on ca 2,2 ha. Maala on tasane olles kõrgusmärkide 37,15-37,72 vahel ning paikneb osaliselt riigimaante 30m kaitsevööndis. (Ehitusseadustik § 71ja 72)

Planeeritaval alal paikneb vanem elamukompleks ning alal on olemasolev kõrghaljastus ning ala läbivad kuivenduskraavid. Olemasolev viilkatusega puidust abihoone (saun ehitusregistri koodiga116018479) paikneb Küti tee läheduses ning selle kõrval on blokkidest juurdeehitus. Olemasolev elamu (ehitusregistri kood 116018477) on viilkatusega. Kinnistul on veel kuur (ehitusregistri koodiga 116018478).

Planeeringualast põhjas paikneb uus elamu . Planeeringualast läänes on Ülemiste järv; idas paiknevad korterelamud ning lõunas ridaelamud. Kaugem ala on hoonestatud üksikelamutega. Planeeritaval alal asuvad elektriliinid.

3.2. Linnaruumi analüüs

Peetri alevik asub Rae valla põhjaosas olles nõnda vahetult Tallinna linna lõunanaaber. Ühest küljest läheb piir piki Tartu maanteed (kohati ka teispool teed) ja teisest küljest piki Vana-Tartu maanteed jättes küla kahe suure maantee vahelise siilu sisse. Aleviku idanaabriks on Rae küla, läänenaabriks on Järveküla ja lõunanaabriks Assaku alevik.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndi maakasutus on polüfunktsionaalne, piirkonnas domineerivad elamumaa maakasutusega krundid kus valdavalt 2 -4 korruselised elamud, korterelamud, ridaelamud. Planeeritavale alale on juurdepääs Küti teelt.

Piirkonda iseloomustab intensiivne ehitus kuhu olemasolevate elamualde kõrvale on kavandatud uued elamualad. Sotsiaalse keskuse kujunemine jääb Peetri alevikus kooli ümbrusesse. Alevikus on üle 500 elumaja, nende hulgas mitukümmend kortermaja. Sügisel 2009 valmis Peetri lasteaed-põhikool koos spordihoone, staadioni ja avaliku raamatukoguga jääb planeeritavast alast ca kilomeetri kaugusele. Seoses aleviku väga kiire kasvuga jäi uus hariduskompleks aga kiirelt liig väikeseks ja 2013.a sügisel avatati nii põhikooli kui lasteaia laiendus. 2012.a. suvel avas Peetris ukseid Rae Keegel, kus lisaks sportkeegli radadele paiknevad ka jõusaal, piljardisaal, üürisaun, baar ning õues on külastajatele avatud rannavõrkpalli väljak.

2013.a avati Veesaare teel aleviku esimene kaubanduskeskus (Peetri Selver), kus lisaks Selveri hüpermarketile paiknevad mitmete erinevate teenusepakkujate müügiboksid (sh apteek) mis samuti ca kilomeetri kaugusel planeeritavast alast.

Kuna tegemist on roheline piirkonnagasiis jalutamise-, jooksmise- ja sportimisvõimalusi on piisavalt kõigile harrastajatele.

Lähim bussipeatus asub ca 500 m kaugusel alast.

Ümbritsevat hoonestust analüüsides selgus, et lähipiirkonna hoonestustihedus jääb piirkonnas 0,23 kuni 0,59 vahele.

Käsitletava kinnistu hoonestuse tiheduse koefitsient on 0,11 ja 0,25 vahel. Seda võib pidada hoone piirkonna keskuse funktsioone arvestades, lubatavaks suuruseks.

Põhjapool paikneb üksikelamu ja alast idas on korruselamud.

Kontaktvööndisse jäävad järgmised detailplaneeringud ;

1	DP0365, Tammiksalu	Elamukrundid	Algatatud; 22.11.2011; korraldus nr.1063
2	DP0415, Küti tee 41	Elamukrundid	Algatatud;17.04.07 Korraldus nr 632
3	DP0387, Tammiku II	Ridaelamud	Kehtestatud;15.05.07 Korraldus nr 787
4	DP0513, Männiku	Ridaelamud	Algatatud;12.06.07 Korraldus nr 933
5	DP0197, Männiku I	Elamukrundid, krt elamud	Kehtestatud ;28.03.06 Korraldus nr 407
6	DP0068, Järveääre	Pereelamud	Kehtestatud;14.05.02 Korraldus nr 333
7	DP0719, Nurkse	Korterelamud	Taotlus algatamiseks
8	DP0133, Uusmaa	Elamumaa krundid	Kehtestatud; 13.04.04

			Korraldus nr 225
9	DP043A, Küti XII	Pereelamud	Kehtestatud 13.04.04 Nr 348
10	DP0095, Salu	Pereelamud	Kehtestatud 11.03.03 Nr 62
11	DP0264, Männiku II	Korterelamud, galerielamud	Kehtestatud 02.09.08 Nr 1091
12	DP0339, Salu 60,62,65	Korterelamud	Kehtestatud 12.06.07 Nr 934
13	DP0801, Kalmu	Ärimaakrundid	Kehtestatud 26.05.15 Nr 791
14	DP0030, Aasa	Pereelamud	Kehtestatud 13.08.02 Nr 363
15	DP0265, Kopli	Elamukrundid, ridaelamud, korterelamud	Kehtestatud 12.06.07 Nr 935
16	DP0682, Peetri külaplats	Sotsiaalmaa	Kehtestatud 27.03.12 Nr 298
17	DP0092, Suurekivi	Pereelamud	Kehtestatud 11.02.03 Nr 52
18	DP0537, Järvemetsa	Pereelamud, ridaelamud, paarismajad	Kehtestatud 02.04.08 Nr 382
19	DP0219, Roosaare	Elamukrundid	Kehtestatud 28.02.06 Nr 230

3.3 Maaomand planeeritaval alal

Kinistu: Tammiku mü, katastritunnus: 65301:001:0971, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, krundi suurus 1,29 ha, omanik Evi Treffner ja Ago-Leo Tammik.

3.4 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on piirkonna maa juhtfunktsiooniks elamumaa.

Detailplaneeringute koostamise tingimused:

Kruntide minimaalseks suuruseks on 1500m², kuhu on lubatud ehitada ühepereelamuid, rida-, paaris-, ja kahepereelamuid ning samuti korterelamuid kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused.

Krundi täisehitusprotsendiks on lubatud ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15% olenevalt krundi suurusest.

Ühepereelamute kõrguseks on lubatud 8m ja kaks korrust.

Haljastus: krundi iga 300m² kohta tuleb ette näha vähemalt üks puu mille täiskasvamiskõrgus on min 6m. Ning läbivate teede äärde puudeallee.

Krundile on lubatud rajada kuni kaks abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m² ja kõrgusega kuni 5m.

Katusekalle peab järgima kontaktvööndit.

Piirdeaiad: puidust lattaed ning kinnistute vahel võrkpiire maksimaalse kõrgusega kuni 1,5m.

Algatatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

3.5. Haljastus

Haljastuse lahendusel põhieesmärgiks on mitte halvendada haljasmassi hulka võrreldes tänapäeva situatsiooniga. Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt, võsa ja haiged puud eemaldatakse. Aiakontuurile on soovitatav istutada ühtne poolkõrge hekk. Piirdeaedade kõrgus 1.50. (soovitavalt puu lippaed) Nähtavuskolmnurga piires ei tohi läbipaistmatu piirde kõrgus ületada 70 cm.

Aedade lahendus antakse koos hoonestusprojektiga. Krundile istutada 1 puu iga 300 m² kohta mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Krundile on planeeritud tiik.

4. Planeerimislahendus

4.1. Funktsionaalne tsoneerimine ja kruntimine

Planeering asub Peetri alevikus tiheasustuspäikonnas. Lähedusse on planeeritud ehitada korterelamud ning ridaelamud. Taamal paiknevad ühepere ja kaksiklamud.

Planeeritav ala jääb vana-Tartu mnt ja Küti tee vahelisele alale.

Alale on planeeritud kaks elamumaa krunti millest üks on hoonestatud, üks maatulundusmaa krunt ning kaks liiklusmaa krunti.

Parkimine korraldatakse omal krundil, kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust.

4.2. Hoonestuse tingimused

Arvestades lähiümbruse väljakujunenud hoonestust, planeeritakse krundi (pos. 3) maapealsele osale hoonemahud, mille kõrgused on mahult sarnased ümbritseva hoonestusega. Planeeritav uus hoonestus on kahe maapealse korrusega; kõrgusega 8m maapinnast, kaks abihoonet ehitusalusepinnaga kokku kuni 80m² ja kõrgusega kuni 5m. Fassaadikatteks on soovitatav kasutada naturaalseid materjale. Hoone planeeritud katusekalle jääb vahemikku 15°-30°.

Lubatud ehitusalune pind Pos 3 kokku on kuni 500 m²; Pos 2 lubatud ehitusalune pind on 300m². Hoonetevaheline vähim kaugus peab vastama tuleohutusnõuetele.

Planeeritud tuleohutusklass on minimaalselt TP-3.

Hoone paigutuse, mahtude ja ehitusmaterjalide valikul on lähtutud selle sobivusega antud keskkonda. See on kompaktne, keskkonda sulanduv, pretensioonitu ja funktsionaalne.

Hoonete vahel kasutada arhitektuurselt sobivat piiret maksimaalse kõrgusega 1.5m. Piirete lahendus ja materjalid täpsustatakse hoone projektis. Piired paiknevad kinnistu uuel piiril ning tänavapoolne piire nähakse ette puidust. Hoonestusviis-lahtine. Hoone eskiislahendus kooskõlastada Rae vallaarhitektiga. Ehitusprojekti koostamise kavandamisel ähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

Arhitektuuri- ja muud tehnilised nõuded krundil Pos 2 ja Pos.3 :

Hoonestusviis - lahtine

Katusekalle - kalle vahemikus 15°-45

Välisviimistlus - võimalik materjalivalik on kivi,klaas, puit.

Piirdeaed- võimalikud materjalid: puidust lippaed) ,võrk-(kruntide vahel)

Krundi kasutamise sihtotstarve - EE 100%

Hoonete arv krundil Pos.3 üks+ 2 abihoonet ; Pos2 -1+3 abihoonet (olemasolevad)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind - (pos2) 300m² ja (pos.3) 500m².

Hoone suurim lubatud kõrgus - 8m, abihoonel 5m

Planeeritud kruntide suurused ja sihtotstarbed:

1. Pos. 1 12853m² Mp 100%

2. Pos. 2 2053m², EE100%

3. Pos.3 5470m², EE100%

4. Pos.4 666m², LT100%

5. Pos.5 872m², LT100%

4.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritud elamukruntidele pääseb Küti teelt. Igale elamukrundile on ettenähtud 3 parkimiskohta ning parkimine riigimaantee ääres on keelatud. Kinnistul olev tee on planeeritud rajada murukivikattega või muu sobiliku kattega vastavalt "Tee projekteerimise normid ja nõuded " (RTL 2000, 23, 303) .

Käesoleva detailplaneeringuga määrame teekaitsevööndiks 20m. (EVS 843:2003 Linnatänavad)

Kergliiklustee ja Küti tee nähtavauskolmnurk 15x15, Küti tee ja Järveküla -Jüri L1 ühendustee nähtavauskolmnurk on 7 x 130. Ristmiku nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ehitisi, mille kõrgus ei võimalda sõiduteel 1,1 m kõrguselt identifitseerida lõikuval teel lähenevat sõidukit. , haljastuse kõrgus ei tohi ületada 0,4 m. Küti tee ja selle äärse kergliiklustee liiklus ega vabas ruumis ei tohi olla takistusi. Jalgrattatee kinnistu kaugus sõiduteel on ca 6 m.

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist. Juhime tähelepanu, et teekaitsevööndisse kavandatud (30 m äärmise sõiduraja teljest) juurdepääsu korral tuleb arendajal koostada teeprojekt. Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde pädevustunnistust omav projekteerija. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeameti vastava taotluse esitamisel. Juhin tähelepanu, et olemasoleval hoonestusel on juba olemasolev juurdepääs.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid (sh kergliiklustee), mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Planeeringuga seotud liikluslahenduste väljaehitamine on arendaja kohustus. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Küti tee katet käesoleva detailplaneeringuga ei käsitleta.

4.4. Tervise- ja tulekaitsenõuded

Kõrvalkruntidel asetsevate eluruumide vajalik insolatsioon on antud planeeringuga tagatud. Transpordist lähtuva müra puhul tuleb lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (RTL 2002, 38, 511) kehtestatud välismüra normtasemetest. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Taotlustaseme arvsuurused uutel planeeritavatel aladel. Liiklusmüra (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB Päeval Öösel

I kategooria 50 40

II kategooria 55 45

III kategooria 60 50

IV kategooria 65 55

Võimalikud planeeringualal kasutatavad müratõkkemeetmed on hoonete siseruumide kaitse akende ja välisseinte müratakituse suurendamisega. Hoonete ehitamisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. Selleks tuleb projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida tänavapoolisel küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w+ Ctr} \geq 30-45$ dB, olenevalt planeeritava hoone otstarbest ja paiknemisest kinnistul. Kõik leevendusmeetmetega kulutused kannab arendaja. Tugimaantee 11330 liiklussagedus on 2234 autot ööpäevas ja ühe elamu lisandumisega ei suurene liikluskkoormus märgatavalt ega seetõttu halvenda liiklust riigimaanteel. Vastavalt Ehitusseadustiku § 71 on ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Rae valla ÜP on maantee kaitsevöönd 50 m.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on antud piirkonnas radooni sisaldus pinnases normaalsel tasemel. Vajadusel tuleb siiski arvestada Eesti projekteerimisnormide EPN 12.3 “Radooniohutu hoone projekteerimine” nõuetega

Projekteeritav elamu peab vastama minimaalsele ettenähtud tulepüsivusklassile TP 3 nii piirdekonstruktsioonide kui ka hoonetevaheliste kujade osas. Tagatud on päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

Maa-ala tuletõrje veevõtuks kasutatakse Küti tee äärde planeeritavat hüdranti.

4.5. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse abinõud

Olmejäätmete kogumine toimub omal krundil, mis peab olema kooskõlas Jäätmeseadusega.

Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest.

Samuti juhime tähelepanu sellele, et kui arvestuste alusel tekib ehitamise käigus üle 10m³ jäätmeid, tuleb nende käitlemist käsitleda ehitusprojektis vastavalt jäätmehoolduseeskirja § 38 lõikele 3.

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 1 punktile 3 on keskkonnamõju strateegilist hindamist vaja kohaldada juhul, kui kavandatakse tegevusi, mis vastavad sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatule või tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga lähtudes seaduse § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Seaduse § 6 lõike 4 alusel on Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224, "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 punkt 2 sätestab, et keskkonnamõjude hindamist ei tule kaaluda üksikute elamute ehitamise korral. Küti tee 41 planeeritakse lisaks üks elamukompleks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõjude strateegilise hindamise eelhindangu läbiviimiseks.

Vertikaalplaneerimine

Detailplaneerimise projektiga käsitletud maa-ala on ühtlane. Kinnistu täitmist eraldi ette ei nähta. Tasandus ja koorimistöodel väljatulev muld ja kivid võiks kasutada kruntide või haljasalade kujundamisel. Hoone +/-0,00= 38,00

5. Tehnovõrkude lahendused

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ala tehnovõrkudega varustamiseks on väljastatud AS Elveso poolt tehnilised tingimused VK-TT 136 16.10.2013.

As Elveso lubab planeeritud kahele Küti tee 41 kinnistule vett kummagile kuni 12,0m³/kuus (0,4 m³/d) peale piirkonna ühisveevärgi väljaehitamist, vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 As Infragate Eesti tööle nr RAE4-233-12) Liitumispunktid (maakraanid) on planeeritud kuni 1 m väljaspool kinnistu piiri. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Tuletõrjervee varustuseks on planeeritud tuletõrjehüdrant.

As Elveso on nõus vastu võtma Tammiku kinnistu mõlemalt planeeritavalt krundilt reovett koguses kuni 12,0 m³/kuus (0,4m³/d) peale piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamist, vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 As Infragate Eesti tööle nr RAE4-233-12). Kanalisatsioonitorustik kuni olemasoleva ühiskanalisatsioonini on planeeritud survekanalisatsioonina ja mõlemale kinnistule nähakse ette survekanalisatsiooni liitumispunkt (maakraan) kusjuures mõlemale kinnistule planeeritakse kinnistusesed reovee väikepumplad. Torustike ehituseks koostatakse eraldi projekt. Liitumispunktid (maakraanid) on planeeritud kuni 1m väljapoole kinnistu piiri.

Ühisveevärg ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Enne detailplaneeringu kehtestamist seada detailplaneeringu alast väljajäävatele VK torustikele kaitsevööndi ulatuses isiklik kasutusõigus As Elveso nimele.

5.2 Sajuvee kanalisatsioon

Kinnistule langev sajuvesi immutada pinnasesse. Drenaazi eelvooluks kasutada olemasolevaid kinnistut läbivaid kraave ja rajatavat tiiki. Kinnistut läbivale ja ümbersuunaavale kraavile määratakse teenindusmaa kraavi puhastamiseks. Olemasolev Küti tee all olev truup tuleb pikendada. Ümbersuunatava kraavi ühendus olemasoleva /pikendatava truubiga lahendatakse eraldi projektiga. Sajuveet ei tohi juhtida riigimaantee teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Soovitav on Küti tee äärne kraav torutada.

5.3. Elektrivarustus

Kinnistu elektrienergiaga varustamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ tallinna-Harju Regiooni tehnilistele tingimustele nr 214068
Tammiku kinnistul elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x25A on ette nähtud ehitatavast liitumiskilbist toitega Järveveere 10/0,4kV aj. F-3:30533 kaablimastil nr.1. Planeeringuga nähakse ette liitumiskilbi toitekaabel ja tarbija 0,4kV kaabli asetus. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs.
Planeeringu koostamisel on määratud olemasolevatele Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele servituudiala. Kaablite arvu ja ristlõigete ning liitumiskappide asukohtade valik toimub tööjooniste koostamise staadiumis.

5.4.Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion AS ttelekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 22108057

Detailplaneeringuga koostamisel on reserveeritud maa-ala olemasolevale ja planeeritavale elamule sidekanalisatsiooni trassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse olemasolevasse elamusse ja planeeritava elamumaa krundile. Planeeritav sidetrass on seotud Küti teel, Salu tee 45 kinnistu juures asuva Elioni sidekanalisatsiooni trassiga. Sidekaabli nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Sidevarustusele koostatakse eraldi tööprojekt.

5.5. Küte

Planeeritava hoone kütelahendus selgub hoone projekteerimise käigus. Kasutada innovatiivseid energiasäästlike kütelahendusi nagu näiteks maaküte kombineeritult päikseseküttega või õhk vesi soojuspump. Soovitatakse eelistada kombineeritud kütelahendusi, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust.
Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

6. Kaitsevööndid

Euroopa teedevõrgu maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 m. (Ehitusseadustik § 71), teiste maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Rae valla ÜP järgi on maantee kaitsevöönd 50m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Küti tee teekaitsevöönd on 20m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

1) torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;

Siderajalise kaitsevöönd on 2m liini keskelt

*Nähtavuskolmnurk 130*7*

*Nähtavuskolmnurk kergliiklusteel 15*15*

7. Turvalisus

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendavad:

Piirkonna nähtavus ja valgustus,

Elav keskkond,

Hea juurdepääs.

Juurdepääsuteede ja sissepääsuteede jälgimine.

Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.

Naabrivalve või valveteenuse kasutamine.

8. Põhjavee kaitseks ettenähtud meetmed

1. Vältida pinnase ning pinna- ja põhjavee saastumist määral, mis võiks ohustada keskkonna kvaliteeti

2. Hoida veekasutust sellisel tasemel, et ei toimuks ületarbimist

3. Tagada toimiv efektiivne jäätmete korduvkasutus ning ratsionaalne ja kaasaegne prügimajandus, mis vastab keskkonnanõuetele ja säästva arengu põhimõtetele

4. Tsentraalse veevarustuse ja kanalisatsiooni rajamine ning sadevee ärajuhtimine.,

9. Detailplaneeringu realiseerimise kava

- *Moodustatakse uued maaiüksused vastavalt detailplaneeringule;*

- *Võõrandataks vallale teemaa koridoride laiendamiseks vajalikud transpordimaa krundid vastavalt kokkulepetele*
- *Tagatakse detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse*
- *Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel.*
- *Ühendused tehnovõrkudega rajatakse vastavalt krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.*
- *Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist.*
- *Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt.*
- *Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti(de) alusel.*
- *Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.*