

I Seletuskiri

II Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastused – koopiad

III Planeeringu menetlusedokumentid

Rae Vallavolikogu 11.10.2005.a. otsus nr. 486 dp algatamise kohta (1 lehel)

Rae Vallavalitsuse 15.11.2005.a. korraldus nr. 1498, lähtetingimused (6 lehel)

Detailplaneeringu koostamise leping, 24.10.2005 nr 6-14/94 (4 lehel)

Ajalehe väljavõtte algatamise kuulutuse kohta, 4.11.2005 (1 lehel)

Maaomaniku taotlus 25.09.2009 nr 6-2/5723

Rae Vallavalitsuse 20.10.2009.a. korraldus nr. 1148, lähteseisukohad (8 leheküljel)

Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks 19.04.2010 (6 lehel)

Rae Vallavalitsuse 04.05.2010 kiri nr 6-2/2215

Rae vallavolikogu 18.05.2010 otsus nr 116 keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta

IV Lisad

Tehnilised tingimused

Kinnistusraamatu väljavõtte

Väljavõtte kehtivast valla üldplaneeringust

Üldplaneeringu muudatuse ettepanek

Väljavõtte valla menetlemisel üldplaneeringust

Väljavõtte ÜVK arengukavast 2008-2020 (VK)

Väljavõtte ÜVK arengukavast 2008-2020 (sadevesi)

V Joonised

Situatsiooniskeem

DP 1

Tugiplaan

DP 2

Põhijoonis, lõiked

DP 3

Tehnovõrkude koondplaan 1:1000

DP 4

Tehnovõrkude koondplaan 1:500

DP 5

SELETUSKIRI

1. Üldosa, detailplaneeringu koostamise alused

Rae vallas Suuresta külas asuva Suuremetsa kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Planeerimisseaduse sätted, Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020, Rae valla üldplaneering (keht.1993), Rae valla menetlemisel üldplaneering, Rae Vallavolikogu 11.10.2005.a. otsus nr. 486 detailplaneeringu algatamise kohta, Rae Vallavalitsuse 15.11.2005.a. korraldus nr. 1498 ja Rae Vallavalitsuse 20.11.2009.a. korraldus nr. 1148, millega on kinnitatud lähtetingimused.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud OÜ Geoterra poolt 2007.a. juulis teostatud geodeetilise mõõdistamistöo andmetel koostatud digitaalset alusplaani M 1:500 ja Geodeetiliste uurimistööde tehnilist aruannet.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta valla kehtivat üldplaneeringut, mille järgi on kinnistu juhtfunktsiooniks määratud metsamajandusmaa. Üldplaneeringut muutev lahendus on kooskõlas menetlemisel üldplaneeringuga, millega on planeeritavale alale ette nähtud elamumaa juhtfunktsioon tiheasustusalana: Suuremetsa kinnistule planeeritakse elamukrundid. Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus ja seatakse hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, hoonestuse arhitektuurised tingimused ja kruntide varustamine tehnovõrkudega.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Suuresta külas Golfi tee ja golfikeskuse naabruses ja on suure metsamassiivi osa. Kinnistut katab männi-kuuse-haava segamets. Kõigist neljast küljest on kinnistu piiratud olevate maaparanduskraavidega, sealjuures kulgeb kinnistu kagupiiril eesvoolukraav, millel on 10m veekaitsevöönd, 25m ehituskeeluvöönd ja 50m piiranguvöönd. Maapind on liigniiske ja vajab püsivat kuivendamist. Avalik juurdepääs kinnistule puudub. Juurdepääs on võimalik lahendada läbi naaberkinnisasjade Pajumetsa või Metsapõllu.

4. Planeeritava maa-ala seosed ja analüüs

Planeeritav maa-ala asub rajatud golfiväljaku (so. Suuregolfi kinnistu) vahetus naabruses hajaasustuspierkonnas. Planeeritava maa-ala naabruses asuvad eraomanikele kuuluvad maatükid, millel on põllumajanduslik- ja metsamajanduslik kasutusotstarve ning maatulundusmaa sihtotstarve.

Tiheasustusalasid krundi naabruses ei ole, lähim tihehoonestus asub Vaida ja Patika alevikus. Valla menetlemisel üldplaneeringuga on tiheasutuseala planeeritud piki Golfi teed mõlemale poole. Planeeritav ala lõpetab üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusalala. Kuna eespool kajastatud tiheasustusalale on üldplaneeringuga ette nähtud suuremad elamukrundid, planeeritav ala asub tiheasustusalala ja hajaasustusalala vahelises üleminekutsoonis ning metsamaal, siis peavad ka planeeritavad elamukrundid olema pindalalt suuremad kui tavaliselt tiheasustusalades. Selliselt tagatakse piirkonna hoonestustiheduse ühtlus ja miljö.

Juurdepääs avalikult teelt planeeringualale käesoleval ajal puudub.

Läbi rajatava juurdepääsutee on Suuremetsa kinnistult võimalik pääseda kohalikule Golfi teele. Golfi tee on avalikult kasutatav tee. Planeeritud juurdepääsutee asukoht ei ole kõige mõistlikum (läbi metsamassiivi), kuid Metsapõllu ja Põlluotsa kinnistute omanik ei andnud

nõusolekut juurdepääsu planeerimiseks piki põllu- ja metsamaa vahel kulgevat kraavi. Seega on saavutatud kokkulepe Maa-ametiga Pajumetsa kinnistule planeeritava juurdepääsutee osas. Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaanil, millele on kantud kõik tehnovõrkudest ja objektidest tulenevad kitsendused.

5. Planeeritava maa-ala tehnovõrkudega varustatus

Planeeringualal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad. Golfi teel on jaotusvõrgu madalpingeliin, mille kaudu on võimalik planeerida elektriühendused. Telekommunikatsioonivõimalustest on ainult raadiotelefoni võimalus. Ühisvoolne veevarustus ja kanalisatsioon käesoleval hetkel puuduvad, kuid on piirkonda ette nähtud Rae valla ÜVK arengukavaga 2008-2020.

6. PLANEERINGUGA KAVANDATAVAD TEGEVUSED

6.1. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Rae valla üldplaneeringut (kehtestatud 16.06.1993). Kehtiva üldplaneeringu lahenduse kohaselt on Suuremetsa kinnistu hajaasustuspriirkonnas ja maa kasutamise juhtfunktsioon on metsamajandusmaa.

Koostamisel oleva valla üldplaneeringu lahenduse kohaselt on planeeritavale maa-alale ette nähtud elamute tiheasustusala, mis piirneb üldplaneeringu järgi rohevõrgustikuga. Kruntidel tuleb säilitada 75% metsast või asendada mahavõetavad puud krundi piires väärtuslike puuliikidega.

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi on planeeritav ala heade muldadega piirkonnas ning rohevööndi koridori K9 on menetlemisel valla üldplaneeringuga nihutatud lõuna poole, samuti on koridori laiendatud, seega piirneb see valla menetlemisel üldplaneeringu järgi planeeritava alaga.

6.2. Planeeritava maa-ala krundijaotus, maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine

Planeeringu lahenduse kohaselt on ette nähtud Suuremetsa kinnistu jagamine viieks elamumaa sihtotstarberga krundiks ühepereelamute ehitamise eesmärgil. Olemasoleva kinnistu jagamisel moodustatakse uued kinnistud selliselt, et tekivad viis elamumaa kinnistut, üks transpordimaa kinnistu ja üks tootmismaa kinnistu puurkaevu rajamise tarbeks. Pärast puurkaevu likvideerimist võib tootmismaa krundi sihtotstarbe muuta elamumaaks ja liita krundiga pos1. Planeeritud transpordimaa krunt jääb eraomandisse elamukruntide omanike ühishallata. Samuti jääb ühisomandisse ka puurkaevu krunt.

Moodustatavad elamumaa kinnistud on planeeritud maa-ala keskossa kavandatud eratee äärde. Elamukruntide suurused on planeeritud alates 3867 m².

Planeeritava teemaa kaudu toimub vajaliku juurdepääsu tagamine elamukruntidele, olme- ja reovee juhtimine ning elektrikaablite paigutamine.

Planeeringu lahenduses on ette nähtud riigile kuuluvale Pajumetsa kinnistule transpordimaa eraldamise asemel servituudi seadmine juurdepääsutee planeerimiseks vastavalt Riigi Maa-ameti ettepanekule (kiri 3012.2008 nr. 6.2-3/5990). Servituut tuleb seada, kuna juurdepääsuteed ei ole kavandatud kohaliku tähtsusega avaliku vallateena.

Juurdepääsuteed naaberkinnisasjade Mestapõllu ja Põlluotsa osas kavandatud ei ole, kuna kinnisasjade omanikud ei andnud planeeringu menetluses luba juurdepääsu võimaldamiseks läbi neile kuuluvate kinnisasjade Suuremetsa kinnistule.

Planeeritud elamukruntidele on määratud ehitusõigus: üks ühepereelamu ja kuni kaks abihoonet (saun, kuur, garaaz, kasvuhoone jms); elamu korruselisis on kaks, kus teine korrus on täismahus katusealune; abihoonete korruselisis on üks; elamute kõrgus maapinnast on kuni 8m, abihoonetel kuni 5m; krundi maksimaalne ehitusalune pindala on 400m², mille sisse peavad ulatuma kõik hoone osad, sh terrassid; elamu maksimaalne ehitusalune pindala on 250m² koos kõigi hooneosadega ja abihoonel kuni 100m² koos kõigi hooneosadega; elamu räästa kõrgus võib olla 3-4m vahemikus arvestatuna sokli pealt; hoonete sokli kõrgus võib olla kuni 0,5m.

Kruntidele määratud ehitusalast ei või üle ulatuda ükski hoone osa.

Krundile pos 6 on lubatud ehitusõigusena puurkaevu rajamine, krundile pos 7 on lubatud lisaks sõiduteele ja tehnovõrkudele reoveekogumismahuti rajamine.

6.3. Arhitektuurinõuded

Hoonestuse arhitektuur peab tõstma planeeritava ala üldmuljet ja miljööväärtust, olema maalähedane, kuid samas kaasaegne. Krundile kavandatavad hooned ja piirdeaiad peavad omavahel arhitektuurselt harmoneeruma.

Peamise fassaadimaterjalina tohib kasutada puitu, mida võib kombineerida looduskivide ja krohviga. Aknad ja välisüksed peavad olema valmistatud täispuidust. Välisviimistluses kasutada looduslähedasi toone, hoonete välisfassaadi ja elementide tooni valikul ei ole lubatud kasutada esilekerkivaid toonivalikuid, millised ei harmoneeru loodusliku rahuliku fooniga. Katusekatte värv peab olema tume (must, tumehall või tumepruun). Materjalidest on lubatud sindel, profiilplekk ja kivi, kuid järgida tuleb naaberkinnistul olevat katusekattematerjali, et ei tekiks materjalide erinevuse tõttu kirjut tänavapilti.

Hoonete katustekalle peab jääma vahemikku 40°-45°. Lamekatused ei ole lubatud.

Elamutele võib ette näha murukatuse rajamise katusekaldega alates 20°, sel juhul on hoone lubatud kõrgus maksimaalselt 7 meetrit. Kui ühele elamule valitakse murukatus, siis peavad kõikide kruntide elamutel olema murukatused. Murukatust võib kombineerida laastukatusega. Abihoonetel murukatuse teemat ei reguleerita.

Soovi korral võib elamukruntidele ühiselt korraldada arhitektuurikonkursi, mille lahendus arvestab kõiki detailplaneeringus antud nõudeid.

6.4. Maaparandus

Olevaid maaparandussüsteeme on kirjeldatud punkti 3 all. Kuna antud detailplaneeringuga ei planeerita põllu-ega metsamaid vaid elamugruppi, siis sade-ja liigvee ärajuhtimise teema on punkti 8.3 all.

6.5. Keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra põhimõtteid

Planeeringuala on kaetud haljastuslikult grupiti hooldamata ja stiihiliselt kasvanud paju, kaasiku, hall-lepiku ja haaviku kooslustega. Väärtuslikest puudest on maa-alal esindatud kuused ja männid. Olemasolev väärtuslik kõrghaljatus tuleb maksimaalselt säilitada. Sellest tulenevalt tuleb elamukruntidel säilitada olevaid I ja II klassi puid, aga ka III klassi puid kui need ei jää otseselt elamu ehitusala alla. Ülepinnalised harvendusraied ei ole luabitud, et oluliselt ei kahjustataks säilitatavate puude seisundit. Raied tuleb teha külmunud pinnase või kõige kuivemal perioodil.

Puude asendusistutamisel tuleb eelistada puude rühmiti istutamist. Eelistatud puuliigid on sanglepp, kuusk, harilik tamm ja vaher. Samuti kask, kuna planeeritav ala on liigniiske ja kasepuud imavad suures koguses vett. Krundi iga 200m² kohta peab tagama ühe puu, mille täiskasvanukõrgus on vähemalt 10m.

Kuivendussüsteemide ja maakütte kollektorite rajamisel-paigaldamisel kasutada töövõtteid, mis võimalikult vähe kahjustavad olemasolevat kõrghaljastuse juurestikku.

- Kinnistu osas, mis ei kuulu ehitusalasse säilitatakse mets looduslikus koosluses vähemalt 75% ulatuses või teostatakse asendusistutus krundi piires;

Kruntide hoonestusala välisel alal on lubatud järgmised tegevused:

- hooldusraie tuleb teostada viisil ja selleks sobival ajal nii, et ei kahjustaks metsa alustaimestiku ja mullastiku struktuuri;
- hooldusraie käigus tuleb välja raiuda võsa, et parandada alustaimestiku valgusrežiimi, haiged ja ülekasvanud puud ning väheväärtuslikud toomingad, lepad ja haavad;

Väljaspool elamukruntide ehitusala rajatavad teed/rajad peavad kulgema olevate puude vahelisel alal, lubatud ei ole tee või raja ehitamiseks puude vahavõtmine.

Elamukruntide piiramine-tähistamine on lubatud järgmistel viisidel: piirihekk, kuivlaotisena looduslikust kividest aed laiusega/kõrgusega kuni 1 meeter, horisontaallaudisega aed, latt- või roigasaed kõrgusega kuni 1,5 meetrit. Latt ja roigasaed ei tohi olla rajatud pimeda müürina.

Piirdeaedade rajamine teega külgneval krundiküljel tuleb teostada kõigil elamukruntidel sama lahendusvariandina ja peavad olema ühesugused nii kasutatavate materjalide kui mõõtude poolest. Piirdeaedade rajamise kohustust omanikel ei ole. Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada olevate kraavidega, mille veekaitsevööndi ulatuses ei või piirdeaeda planeerida. Piirete lubatav asukoht on esitatud krundijaotusjoonisel. Puurkaevu krundi likvideerimisel ja liitmisel pos 1 krundiga, võib piirde rajada teemaani.

Kruntide maapinda ei või tõsta kõrgemale kui naaberkrundil/-kinnistul olev kõrgus, vältimaks sadevee juhtimist naaberaladele. Krundi pinda võib tõsta kuni 0,5m detailplaneeringu aluseks oleval geoalusel näidatud kõrgusmärkidest arvestatuna juhul, kui on takistatud sadevee valgumine naaberaladele.

6.6. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on ette nähtud servituudina alates olemasolevalt avalikult kasutatavalt Golfi teelt läbi naaberkinnistu Pajumetsa 65303:003:0139, mille kohta on antud ka vastav nõusolek (Maa-ameti 30.12.2008.a. kiri nr. 6.2-3/5990) kuni Suuremetsa kinnistuni. Suuremetsa kinnistule on planeeritud elamukruntidele juurdepääsutee rajamiseks transpordimaa sihtotstarbega krunt, millele on ette nähtud eratee. Teemaa jäetakse elamukruntide omanike ühishallata.

Planeeritud sõidutee laius on vähemalt 4,6m. Äärekive planeeritud ei ole, et mitte takistada sadevee äravoolu. Sõidutee kate tuleb ehitada tolmuva.

Teemaa (pos 7) krundi laiuseks on kavandatud 10 meetrit. Sõidutee projekteerida kas ühe- või kahepoolse kaldega. Sajuvesi juhitakse muldkehalt külgnevasse kuivenduskraavi või rajatavasse дренаazi, see täpsustatakse teeprojektiga. Planeeritud teede projektkiiruseks on kavandatud kuni 40 km/h. Kiirusepiirangu ja tupiktee tähis tuleb asetada Golfi tee ja rajatava juurdepääsutee ristumiskohta.

Pajumetsa kinnistust on eraldatud krunt pos 8 (transpordimaa sihtotstarve) eesmärgiga munitsipaliseerida Golfi tee teemaa alla jääv osa (pos 8 krunt), et tagada tee jätkusuutlik avalik kasutus, vallapoolne tee hooldus ja remont.

Planeeritud tee ja Golfi tee ristmikule on ette nähtud nähtavuskolmnurgad mõõtmetega 20x350m. Planeeritud tee nähtavuskolmnurga mõõtmed Pajumetsa ja Suuremetsa kinnistute vahelisel ristmikul on 15x15m. Nähtavuskolmnurkade mõõtmed vastavad heale tasemele. Nähtavuskolmnurkades tuleb tagada nähtavuskaugus. Nähtavuskolmnurgas ei või olla ühtegi takistust, sh haljastus, rajatised, piirded. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi olla kõrgemad kui 0,4m. Nähtavuskolmnurga tagamiseks planeeritud tee ja Golfi tee ristmikust lõuna poole, tuleb Metsapõllu kinnistul olev teeäärne kõrghaljastus maha võtta või harvendada. Vastasel korral ei ole vajalik nähtavus tagatud ja on

võimalikud liiklusohhtlikud olukorrad. Ristmikust põhjapoole ei saa tagada vajalikku nähtavuskaugust ilma suurema ala metsa mahavõtmiseta Pajumetsa kinnistul ja sellest põhja pool oleval reformimata maal, kuna Golfi teel on selles osas ca 120° kurv. Teine võimalus on korrigeerida Golfi teel põhja poolt tulevate autode liikluskiirust alates ca Larmi (65303:001:0068) kinnistust kuni Põlluotsa (65303:003:0474) kinnistuni.

Elamukruntide sisesed teed ja platsid rajatakse looduslikest materjalidest (lubjakivi, graniitkiviparkett) betoonkivi või murukividest kombineeritult.

Parkimine on ette nähtud elamukruntide siseselt, vähemalt 3-4 kohta krundile, arvestades ka külaliste parkimise vajadusi. Parkimine krundil tuleb lahendada elamuprojekti raames. Vältida tuleb olukordade tekitamist, kus parkima hakatakse sõidutee ääres ehk teepeenral, kuna see lõhub teehaljastust ja sõidutee servi.

6.7. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Seoses asjaoluga, et kuritegevus on plahvatuslikult tõusnud, on loodud peale karistusõiguslike meetmete kasutamise ka kriminaalpreventsioon.

Kriminaalpreventsioon sisaldab endas kuritegude ärahoidmist, vältimist ja tõkestamist.

Preventsiooni eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist. See on ühiskonna turvalisuse alus. Ainult politseile lootes ei ole kuritegude ennetamine tulemusrikkas.

Kurjategija paneb oma teo toime juhul kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine ("neighbourhood watch"). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikeseks.

Et vähendada potentsiaalse õigusrikkuja võimalusi kuritegu (vandalism ja sissemurdmine) toime saata, tuleb maa-ala hoonestamisel kasutada erinevaid turvameetmeid järgmiselt:

1. Kõigile projekteeritavatele hoonetele näha ette valvesignalisatsioon;
2. Välispiirete ukсед on turvalukkudega ja turvauksed;
3. Paigaldada sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
4. Esimesel korrusel kasutada vastupidavust tagava paksusega aknaklaase;
5. Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisiseselt;
6. Krundi haljastuselementidena kasutada mittesüttivaid materjale ja/või mittesüttivate kemikaalidega töödeldud materjale;
7. Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prozektorvalgustid eesmärgiga selle krundi osa valgustamiseks, mida pidevalt ei kasutata;
8. Naabrivalve käivitamine.

8. Insener-tehniline lahendus

8.1. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine.

Suuremetsa kinnistule planeeritud kruntidele juurdepääsuks avalikult teelt on vaja seada Pajumetsa kinnistule juurdepääsu tagav servituut. Pajumetsa kinnistule on vajalik seada veel isiklik kasutusõigus tehnoarajatistele: elektri kaabel, vee- ja kanalisatsioonitrassid (kanalisatsioonipumpla).

Isikliku kasutusõiguse seadmine tehnovõrgu valdaja kasuks on vajalik enne ehituslubade väljaandmist. Isiklike kasutusõiguste täpne ulatus selgitatakse välja tehnovõrkude projekteerimise käigus.

Pos 7 krundile on vajalik isiklikud kasutusõigused seada kõikidele trassidele juhul kui need kuuluvad kolmandatele isikutele, mitte krundi omanikele. Samuti on vaja krundile seada teeservituut pos 1-6 kruntide kasuks.

8.2. Veevarustus ja kanaliseerimine

Planeeritava kinnistu vee- ja kanalisatsioonisüsteemi lahendamisel on lähtutud „Rae valla ÜVK arengukavast 2008-2020”. ÜVK arengukava järgi on Suuremetsa kinnistu ÜVK piirkonnas. Peatrassid hakkavad perspektiivselt kulgema piki Golfi teed, ca 200m Suuremetsa kinnistust arvestatuna planeeritava juurdepääsutee koridori pikkusest. Perspektiivse isevoolse reoveetrassi läbimõõt on ette nähtud 140mm, veetrassil 110mm.

Kuna arengukava on tehtud aastani 2020 ja arengukava järgi ei ole Golfi tee äärsetele trassidele määratud ehitusaastaks varasemat aega ning lähimad toimivad tsentraalsed trassid asuvad Vaida alevikus ehk planeeringualast ca 2,5km kaugusel, siis on planeeringuga ette nähtud ajutised lahendused puurkaevu ja reoveemahuti näol.

Puurkaev on planeeritud krundile pos 6, mis piirneb teemaa krundiga pos 7, seega juurdepääs on otse teemaalt. Krundi sihtotstarbeks on ette nähtud tootmismaa ja krunt on ette nähtud jätta planeeritud elamukruntide omanike ühisomandisse. Pärast puurkaevu likvideerimist tuleb pos 6 krundi sihtotstarbeks määrata elamumaa ja see liita krundiga pos 1.

Puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise kohta 10 meetrile on välja antud Keskkonnaameti nõusolek (kiri 20.07.2009 nr HJR 7-3/20696).

Planeeritavate elamukruntide arvutuslik ööpäevane tarbevee vooluhulk kokku on kuni 3 m³/d.

Puurkaevu kavandatav ööpäevane tootlus on 5m³ ja puurkaev jääb varustama ainult planeeritud viie krundi olmevee tarbevajadusi.

Puurkaevu ja elamukruntide ühendamiseks on planeeritud trassikoridor piki teemaad sõidutee kõrvale haljasriba alla. Veetrassi kaitsevöönd on 2m elamukruntide piirist. Trassi ei või rajada tee konstruktsiooni. Torustiku minimaalne rajamissügavus on 1,8 m maapinnast toru peale.

Veeühendus ja veevarustuse liitumispunkt kinnistu piirist väljaspoole on ette nähtud Igale elamukrundile. Veevarustuse liitumispunktiks jääb sulgarmatuur vahetult peale peatorustikult ühenduse tegemist.

Kruntidel tekkiva olmereovee kavandatav ööpäevane kogus on kuni $Q=5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Elamukruntidelt juhitakse reovesi isevoolsete torustike abil planeeritavasse ühiskogumismahutisse (-mahutitesse), mille asukoht on planeeritud pos 7 krundile, sõidutee äärde. Arvestada tuleb, et ühismahuti(-te) minimaalne kogumaht ei tohi olla väiksem kui 20m³. Mahuti(te) tühjendamine toimub regulaarse väljaveoga selleks ette nähtud purgimiskohta.

Reoveetrassi kaitsevöönd on 2m elamukruntide piirist. Trassi ei või rajada tee konstruktsiooni. Torustiku minimaalne rajamissügavus on 1,2 m maapinnast toru peale. Isevoolse kanalisatsioonitorustiku minimaalne kalle on 0.006.

Aasta jooksul pärast Golfi tee äärde rajatud ÜVK-trasside valmimist, tuleb Suuremetsa kinnistule planeeritud viiel elamukrundil nendega liituda.

Ühisvõrkudega liitumiseks on planeeringus kavandatud tehnovõrkude koridor läbi Pajumetsa kinnistu piki planeeritud sõidutee serva. Trassidele tuleb seada isiklik kasutusõigus vee-ettevõtja kasuks.

Aasta jooksul pärast Golfi tee äärde rajatud ÜVK-trasside valmimist, tuleb ajutine puurkaev ja torustikeühendus kruntide ja puurkaevu vahel likvideerida, kuna ÜVK arengukava järgi ei ole antud piirkonda lisapuurkaevu vaja. Samas ei ole võimalik planeeritavat puurkaevu ÜVK trassidega liita, kuna puurkaevu tootlikkus on väike ja sellel on ette nähtud sanitaarkaitseala vähendamine 10 meetrile (ÜVK süsteemiga liitumiseks peab san-ala olema vähemalt 50m).

Reovee ühiskanalisisatsiooniga liitumisel ühendatakse reovee ühismahuti Pajumetsa kinnistule rajatava reoveetrassiga. Trassi projekteerimise käigus täpsustatakse, kas Golfi tee äärse trassiga liitumiseks on vajalik välja ehitada ka ülepumpla. Vajadusel on eeldatavasti ülepumpla asukohaks reoveemahutite lähiala Pajumetsa kinnistul. Kui vee-ettevõtja ei pea vajalikuks reovee ühistrassi liitmist oleva reoveemahuti(te)ga, siis tuleb mahuti(d) koheselt likvideerida ja tsentraalne trass ühendatakse oleva reoveetrassiga, mis suubub mahuti(te)sse. Ühiskanalisisatsiooni juhitav reovesi peab vastama vee-ettevõtja poolt kehtestatud tingimustele.

Detailplaneeringu tehnoõrkude joonisel on näidatud ajutiste ja perspektiivsete trasside põhimõttelised asukohad.

8.3. Sadevee ja liigvee ärajuhtimine

Planeeritava Suuremetsa kinnistuga piirnevad toimivad maaparanduskraavid, mis on ette nähtud põllu-ja metsamaa kuivenduseks, kuna ala on liigniiske. Suuremetsa kinnistu kagupiiril kulgeb toimiv põllumajandusdrenaazide eesvoolukraav veekaitsevööndiga 10m, ehituskeeluvööndiga 25m ja piiranguvööndiga 50m. Veevool toimib edela-kirde suunaliselt ja suubub piki Golfi teed Vaida peakraavi (kaugus Suuremetsa kinnistust piki kraavi alla 400m). Peakraav suunab sade-ja drenaazveed Pirita jõkke.

Suuremetsa kinnistu loodepiiril kulgeb kuivenduskraav veekaitsevööndiga 1m, mis toimib samuti edela-kirde suunaliselt ja suubub enne Vaida peakraavi piki Golfi teed kulgevasse eesvoolukraavi (vt alapunkti esimene lõik).

Planeeritaval alal ja selle lähiümbruses puudub sadevete kanalisatsioon. Seetõttu on ala sadevete äravool lahendatud lahtiste kraavidena, kus juhtkõrguseks on Vaida peakraav ja selle põhja kõrgusmärk.

Planeeritavate elamukruntide kuivendamiseks on planeeritud rajada kahe oleva kraavi vahele ja seotult oleva kraavitussüsteemiga kaks lisakraavi: üks läbib krunte pos 1 ja 2 piki edelapiiri ja teine läbib krunte pos 4 ja 5 piki kirdepiiri. Pos 3 krundi sade-ja drenaazvesi juhitakse eesvoolukraavi krundi kaguosas. Pos 6 ja 7 kruntide liigvesi tuleb juhtida kuivenduskraavi, mis asub Suuremetsa kinnistu loodepiiril.

Planeeritud kraavide gabariidid (sügavus, laius) täpsustatakse kogu planeeringualale teostatava kuivendusprojekti käigus. Planeeritavate kraavide servad peavad piki kraavi kulgevast krundipiirist jääma kaugemale kui 1m.

Elamute projekteerimisel tuleb hoone ümber ette näha drenaazisüsteem, mis juhtida lähimasse kraavi.

Kruntide madalamasse osasse on lubatud rajada tiik pinnasuurusega ~ 150 m² ja sügavusega kuni 3 m, mis toimib liigvee ja sademevee kogujana.

Väljastatud peab olema sadevete valgumine naaberkinnistutele.

Detailplaneeringujärgses kuivendusprojekti tuleb anda lahendus kuivendussüsteemide toimimiseks eelvooluni. Kraavide gabariidid ja kalded peavad tagama planeeringuala sade-ja drenaazvete äravoolu. Olemaid kraave tuleb rekonstrueerida selles ulatuses ja mahus, mis tagab nõutud äravoolu.

Olemasolevad kraavid on ettenähtud üle kaevata profiilkopaga, et oleks tagatud kraavide nõlvus 1:1,5. Hiljem kogujakraavi nõlvad kindlustatakse seemendusega vastavalt profiilidel toodud mahus.

Suuremetsa kinnistule rajatavad kuivenduskraavid K-1 ja K-2 kaevatakse pärast kogujakraavi korrastamist. Rajatav kraav K-1 on 1‰ kaldega, K-2 on 2‰ kaldega.

Kogujakraavile rajatakse Suuremetsa kinnistule juurdepääsu tagamiseks truup. Truup ehitada kergotsakuga (tüüp 30/40-MO) või kivisillutisega kergotsakutega (tüüp 50/60-MOK, tüüp 75/80- MOK) otsaku nõlvusega 1:1,5.

NB! Maaparandussüsteemi eesvoolukraavide sulgemine või vete voolamise piiramine on rangelt keelatud! Kraavidesse juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse määrusele „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord”.

8.4. Tuletõrje- ja päästeteenindus

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele (ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus) ja hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315.

Hoonete projekteerimisel arvestada normikohaste tulesektsoonidega. Hoonete juurdepääsud tuletõrjetehnika seisukohast lähtuvalt lahendatakse ja kooskõlastatakse Harjumaa Päästeteenistusega hoone projekti mahus.

Planeeritud on tuletõrjevee jaoks veevõtutiigi rajamine pindalaga 400m² ja min. sügavusega 3 meetrit, koos külmakindla veevõtukaevu paigaldusega, millele on tagatud aastaringne probleemivaba juurdepääs päästeautodele.

Lõplik otsustus tuletõrjevee varustuse osas tehakse edasise ehitusprojekteerimise käigus koos päästeteenistusega, sõltuvalt projekteeritavate hoonete tulepüsivuse tingimustest.

Tuletõrjeveevõtukoha tegevusraadiuseks on arvestatud 100 m. Tuletõrje veevõtukohale on tagatud ligipääs tuletõrjeautodele. Tuletõrjese ehitada välja vastavalt EVS 812-6 nõuetele.

8.5. Küttemajandus

Hoonete kütmiseks kasutatakse maakütte süsteemi, tahket kütust (kamin, pelletikatel või ahiküte), elektrit või kombineeritud küttesüsteemi. Vedelkütuse kasutamine antud piirkonnas ei ole tuleohutuse ja võimaliku pinnasereostuse ohu tõttu lubatud.

Soojavarustusviisidest (lokaalne küte igal kinnistul) on kinnistute soojavarustuse tagamiseks võimalikud järgmised kütteviisid:

- maa-õhk-päike-ventilatsiooni soojuspumbal põhinev keskküttesüsteem
- maa-õhk soojuspumbal põhinev keskküttesüsteem
- õhk-õhk soojuspumbal põhinev keskküttesüsteem
- pelletitel ehk puidukraanulitel töötaval katlal põhinev keskküttesüsteem

Konkreetne küttelehendus otsustatakse hoonete ehitusprojekteerimise käigus kõige optimaalsemal viisil.

8.6. Elektrivarustus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnalt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 164914.

Suuremetsa kinnistule planeeritavate eramute elektrienergiaga varustamine nähakse ette “Pikavere” toitefiidri 10kV õhuliini mastilt nr.24 projekteeritavast 10/0,4kV alajaamast 0,4kV maakaabliga läbi Pajumetsa kinnistu kuni planeeritavate elamukruntideni. Maakaabliga on mõistlik lahendada ühendus seetõttu, et vältida tulevikus olukordi, kus metsaga piirnev õhuliin langevatele puudele ette jääb ja ohtlikke olukordi tekitab. Teadaolevalt on planeeritava ala piirkonnas maapind liigniiske, mistõttu on puud kergelt murduvad (sammaldunud, pehkinud jne), eriti olukorras, kus nad on harjunud kasvama üksteisele toetudes ja tuulevarjus, aga seoses teemaa väljaraaiumisega tekivad ebasoodsad kasvutingimused.

Suuremetsa kinnistul on planeeringuga kavandatud maakaabelliini rajamine transprodimaale ettenähtud koridori.

Tarbijate ühendamiseks krundipiirile paigaldatakse jaotuskilbid ja kahetariifse arvestussüsteemiga liitumiskilbid.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).

Tänavavalgustust eraldi transprodimaale ei rajata. Kinnisasja omanikel on otstarbekas valgustada kruntidele sissepääsud kohtvalgustitega.

8.7. Jäätmekäitus.

Vastavalt *Jäätmeseadusele* lasub kruntide valdajal kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete kogumine prügikastidesse või konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu litsentseeritud jäätmekäitusfirma poolt.

Olmeprügi konteinerid tuleb paigaldada elamukrundile sissesõidutee kõrvale.

Projekteerimise käigus tuleb kaaluda reovee mahuti piirkonda ühise jäätmemaja rajamise võimalust. Jäätmemaja betoonalusplaat oleks ühtlasi reoveemahuti n.n. vastukaaluks. Liigiti tuleb koguda papp-paber, segaolmejäätmed ja pakend. Kompostitavad jäätmed on otstarbekas kompostida omal kinnistul komposti aunas või kompostris.

Kruntidele paigaldatavad prügikonteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel. Taaskasutatavaid jäätmeid tuleb koguda liikide kaupa omaette mahutitesse. Vajalik on koguda eraldi klaas-, metall- ja plasttaarat ning teisi jäätmeliike. Olmejäätmete konteinerite tühjendamist teostatakse jäätmekäituslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt regulaarselt. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

8.8. Telekommunikatsioon

Vastavalt AS Elion poolt väljaantud tingimustele on telekommunikatsioonilahendused planeeritaval alal võimalikud raadiotelefoni teel.

9. Suuremetsa kinnistu detailplaneeringu lahenduse põhjendus

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek Suuremetsa kinnistule viie elamuga kvartali planeerimine. Inimesed soovivad haarata kasutusse need maa-alad, millised on looduslikult omapärase, olemasoleva kõrghaljastusega, kaunid ja omaette. Selline looduskaunite kohtade kasutusele võtmine ei tohi saada üldlevinud normiks, kuid Suuremetsa kinnisasja osas luuakse väga minimalistlik ja väärtuslik elukeskkond. Selline tegevus võimaldab korrastada eelnevalt korrastamata ja kasutusest väljas olnud ala. Samas ei tohi tähelepanuta jätta asjaolu, et maa-ala asustamine elanikega aitab olemasolevat loodust paremini kaitsta ja säilitada, kuna püsielanikud hoiavad krattidel kindlalt silma peal.

Kuna tehnovõrkude lahendus tagab Suuremetsa kinnisasja kasutamise keskkonda reostamata ning samas olemasolev keskkond kujundatakse vastavalt parimale maastiku arhitektursele nägemusele, siis tuleks sellist tegevust kindlasti soodustada ja kohaliku arengu seisukohalt lugeda otstarbekaks. Samuti tõstab selline planeering oluliselt kogu antud piirkonna elamis- ja miljööväärtusliku olemust. Väärtusliku elukeskkonda kohustuslikud iseloomustavad sõnad

Suuremetsa kinnisasja planeeringupaigale oleksid: turvaline, hubane, vaikne, puhas, esteetiline, looduslikult kaunis ning omanäoline.

Keskkonna turvalisuse ja kaitstuse loob paiga struktuur. Võsa, pimedad teed ja majade kaugus loovad öisel ajal ülimalt ebakindla tunde. Nendes kohtades võib isegi valgel ajal ohtlik olla. Suuremetsa kinnisasja detailplaneeringuga välditakse kindlalt selliste alade tekkimist ning samas luuakse võimalus keskkonna järelevalve osas püsielanike abil. Turvalise tunde loovad kujundatud metsatukad ja pargid. Väga tervitav nähtus on siinjuures naabrivalve ja just sellistes ringkondades on seda kõige rohkem võimalik kasutusele võtta. Suuremetsa kinnistu planeeringuala tagab, et hubane elukeskkond kannab endas puhast, esteetilist ja vaikset keskkonda. Need omadused on tagatud planeeringu alal moodustatavate kruntide osas. Hubane elukeskkond on vaikne minimalistlik eramurajoon aiakestega, kus kasvavad suured puud ning on lõhnav ja lilleline. Jalutada saab ka oma maja lähedal. Tänavaliiklus ei ole tihe ning autod ei kihuta.