

## SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 02.12.2014 korraldus nr 1665 "Veskitaguse küla Sõoru kinnistu ja lähiala II etapi lähteseisukohtade kinnitamine"

Vastavalt lähteülesandele on planeeringu koostamise eesmärgiks Sõoru kinnistu osaline jagamine väiksemateks pereelamumaa kruntideks; määrata hoonestustingimused, ehitusõigus, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu eesmärk on vastavuses Rae valla üldplaneeringuga, kuna nähakse ette olemasoleva tiheasustusalala vähene laiendamine rohevõrgustikus, kusjuures 90% kinnistust säilib maatulundusmaa sihtotstarve ning looduslik ala. Olemasolev tiheasustusalala (Sõoru ja Halli tee äärsed elamud) paikneb rohevõrgustiku piiril, mida antud detailplaneeringuga kavandatakse laiendada, lisades üksikelamu ehitusõigusega kruntide rea tiheasustusalala jätkuna. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Planeeringuga esitatakse tingimused üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Planeeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused", Rae valla üldplaneering, Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava ning läheduses paiknevad kehtivad detailplaneeringud.

Detailplaneeringuga ei kavandata kehtiva valla üldplaneeringu muutmist. KSH läbiviimist detailplaneeringule ei peeta vajalikuks.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Rae Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 292 "Veskitaguse küla Sõoru kinnistu II detailplaneeringu algatamine".

Planeeringu alusplaanina on kasutatud Reib OÜ poolt koostatud maa-ala geodeetilist tehnovõrkudega plaani: töö nr TT -1641, 2005.

Dendroloogilise inventuuri on koostanud dendroloog Olev Abner novembris 2011.

### 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE, FUNKTSIONAALSETE SEOSTE JA KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala Harju maakonna teemaplaneeringu järgsel rohevõrgustiku alal, kus planeeritav maakasutuse otstarve on määratlemata.

Lõunapool külgneb planeeringuala üldplaneeringujärgse tiheasustusalaga, kus on väljaehitamisel terviklik, juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustatud üksikelamute ala. Alal on Veskitaguse küla Sõoru pereelamute grupi detailplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 18.06.2002 otsusega nr 352)

alusel väljaehitamisel üksikelamute grupp (13 krunti). Olemasoleva Sõoru pereelamute grupiga külgneb Halli teest idapool kolm üksikelamu krunti, mis on moodustatud Veskitaguse küla Lekko detailplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 20.03.2007 otsusega nr 248) alusel. Olemasoleval elamualal paikneb puurkaev, mille tootlikkus võimaldab varustada enam majavaldusi, kui kehtivate planeeringutega on kavandatud.

Kontaktvööndi lõunaosas paikneb kehtivate detailplaneeringute alusel rajatav 16 krundist koosnev elamuala. Mujal, rohevõrgustikus, ümbritseb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega valdavalt metsaga kaetud ala.

Arvestades eelnevat, on koostatava detailplaneeringu eesmärgiks elamukruntide planeerimine **vastavalt rohevõrgustikus kehtivatele nõuetele** Halli tee põhjapoolses servas olemasoleva tiheasustusalaga külgnevalt. Selliselt on võimalik kasutada otstarbekamalt juba rajatud teid ja tehnovõrke.

### 3.OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Sõoru kinnistu paikneb Pirita jõe ja Jägala - Pirita kanali ühinemise koha läheduses, ehitatava Sõoru elamukvartali kõrval. Planeeringuala pindala on ligikaudu 16,3 ha. Kinnistust 11,62 ha on metsamaa, 3,46 ha looduslik rohumaa, ülejäänud on õuema ning muu maa. Lähialana on planeeringusse kaasatud külgnev maa-ala, mis on vajalik teede ja tehnovõrkude planeerimiseks.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus, hoonestus ja maaomand

Planeeringualaks on Veskitaguse külas paiknev Sõoru maaüksus - katastritunnus 65303:001:0094, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%, pindala 16,29 ha. Läänepoolsel alal paikneb olemasolev majavaldus järgmiste hoonetega:

Elamu eh.aluse pinnaga 82 m<sup>2</sup>(EHR kood 116018590); saun eh.aluse pinnaga 54m<sup>2</sup> (EHR kood 116018591); laut eh.aluse pinnaga 23m<sup>2</sup> (EHR kood 116018592) ja alajaama hoone eh.aluse pinnaga 8,1m<sup>2</sup> (EHR kood 120249120).

Sõoru kinnistu omanik on vastavalt kinnistusraamatu kandepeetele Peeter Lorents.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud

Otseselt külgneb Sõoru kinnistu ja lähiala II etapi planeeringuala üksik-elamukruntidega Sõoru tee 6, Sõoru tee 7, Halli tee 12 ning transpordimaa kinnistutega Sõoru tee ja Halli tee T1.

Edelanurgas on planeeringualal ühine piir Sepa kinnistuga (maatulundusmaa).

Planeeringualaga külgneb veel läänepool Kurgemäe kinnistu, põhjapool - Männitaga, Välja, Möldre ja Pärna kinnistutega - kõik maatulundusmaa sihtotstarbega ning valdavalt metsamaa. Pärna kinnistul paikneb majavaldus. Idapool piirneb planeeringuala reformimata riigimaaga, millel paikneb Pärna kinnistuni kulgev juurdepääsutee. Kagunurgas on planeeringualal ühine piir Veski kinnistuga (maatulundusmaa). Idapool külgnev ala on samuti kaetud metsaga.

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritava ala edelanurgas on Sõoru tee, mille kaudu on olemasoleval majavaldusel juurdepääs. Idapiiril külgneb planeeritav kinnistu Halli teega, lõunanurgas asub Halli tee osaliselt planeeritava kinnistu piirides.

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistut läbib 0,4 kV õhuliin. Halli tee servas kulgevad 10kV kaabel nr. 18313; 0,4 kV kaablid nr. 16245 – 16248; välisvalgustuse kaabel AXPk 4G16.

Planeeritaval alal on Sõoru tee ja Halli tee servas omanikule kuuluvad, Elioni sidevõrguga mitteühendatud sidekaablid.

Kinnistu lõunaserva on välja ehitatud drenaaž, mis on ühendatud kraaviga kinnistu edelanurgas, mille eelvooluks on Pirita jõgi.

Halli tee 14 kinnistul on rajatud puurkaev-pumbamaja. Puurkaevu sügavus on 85m, tootlikkus 4,5 m<sup>3</sup>/h. Nimetatud puurkaevust 2015.a. detsembris võetud veeproovid vastavad Sotsiaalministri 31.07.2001 määrusele nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimetodid“. Halli ja Sõoru tee ääres on Sõoru pereelamute grupi detailplaneeringu järgselt välja ehitatud veetorustik Ø100 mm. Ühiskanalisatsioon puudub.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Maa-ala on madal ja suhteliselt tasane, väikese langusega lõuna suunas.

Planeeringualast ca 2/3 on metsa-ala, valdavalt segamets. Majavalduse ümbruses on rajatud peenramaa ning viljapuuaid.

Kõrghaljastuse hindamiseks on koostatud dendroloogiline inventuur. Säilitamisel kuuluvad väärtuslikud puud paiknevad olemasoleva majavalduse läheduses. Puude rida kulgeb põhja - lõuna suunas kinnistusesise juurdepääsutee ääres ning eraldab metsamaad õuealast. Inventuuri kohaselt ei paikne metsa-alal väärtuslikke puid, mis tuleks säilitada. Ala kuivendamiseks on rajatud Sõoru kinnistu piires paiknevad kraavid ning väike tiik hoonete juurde. Majavalduse ümbruses on välja ehitatud drenaažitorustik.

### 3.7. Planeeringualal kehtivad piirangud

Kinnistut läbiva Elektrilevi OÜ **elektripaigaldiste kaitsevööndid** madalpinge (alla 1 kV) õhuliinil 2m kummalegi poole liini teljest ning maakaabelliinil 1m äärmisest kaablist. **Liinirajatise kaitsevöönd** 2m kummalegi poole sidekaabli teljest.

Planeerimisel kuuluvad arvestamisele Rae valla üldplaneeringuga antud alale kehtestatud tingimused. Rohevõrgustikus paiknevale alal planeerimiseks seab üldplaneering järgmised kasutustingimused:

- Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtimissüsteemi seaduses* sätestatud korrale

keskkonnamõju eelhindamise läbi viimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.

- Tiheasustusalade kujundamine on rohevõrgustiku alal keelatud.
- Rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamõõdistatav elamumaa sihtotstarbeline kinnistu õueala ulatuses, mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Õueala täpsem võimalik suurus ja asukoht oleneb väljakujunenud olukorrast: katastriüksuse suurusest, millest elamumaa kinnistu välja jagatakse, piirkonna üldisest või väljakujunenud krundistruktuurist, infrastruktuuri olemasolust, hajaasustuspõhimõtte toimimistest jne.
- Igasuguse arendustegevuse korral peab säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90 % territooriumist ning arendustegevusele peab eelnema täpsustav uuring vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks.
- Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.

#### 4.PLANEERINGUETTEPANEK

Planeeringulahendus on välja töötatud tuginedes valla üldplaneeringule ning lähtudes kontaktvööndi analüüsist ja vallavalitsuse lähteseisukohtadest.

##### 4.1. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused

Planeeringuga on ette nähtud 6 üksikelamukrunti pindalaga a` 2000 m<sup>2</sup> ja lisaks elamumaa olemasoleva majavallduse ümber, elamumaa kogupindala on 14305 m<sup>2</sup>. Krundid on paigutatud planeeringuala lõunaserva Halli tee äärde. Olemasolevat Halli teed on planeeringuga pikendatud kuni ristumiseni Sõoru teega. Halli tee pikenduseks kavandatud transpordimaa pindala on 2808 m<sup>2</sup>. Elamukruntidest põhjapoole on planeeritud neli maatulundus-maa sihtotstarbega maaüksust pindalaga kokku 145797 m<sup>2</sup>.

Elamumaa ning transpordimaa moodustavad planeeringualast kokku 10%, ülejäänud maa planeeringualal jääb kasutusse maatulundusmaana. Seega säilib funktsioneeriva rohevõrgustikuna 90% planeeringualast, mis vastab rohevõrgustikku planeerimise nõudele.

Planeeringuga on ette nähtud ehitusõigus planeeritud kruntide õuealale ühe üksikelamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks.

Planeeringuga on määratud hoonestusala, võttes arvesse planeeritava kinnistu olemasoleva haljastuse väärtusklasse. Hoonestusalade suurused jäävad alla 1000m<sup>2</sup>. Hoonestusalad kruntidel on kavandatud minimaalselt 4 m kaugusele krundi külgpiirist. Krundi esipiirist tuleb hoonestus paigutada vähemalt 6 m kaugusele.

Kruntide tagumisest metsaala poolsest servast jääb hoonestusala enamus kruntidel üle 10 m kaugusele tagamaks metsamassiivi võimalikult ulatusliku säilitamise ka krundi sees, selle põhjapoolses servas. Hoonestus, eelkõige elamu, on soovitatav hoonestusala piirides paigutada võimalikult kaugemale sõiduteest. Sellise paigutuse puhul kujuneb krundil suurem lõunapoolne ala ning vähenevad teelt lähtuvate inimese tervisele kahjulikud mõjud. Hoonete ehitusalaune kogupind krundil võib olla kuni 300 m<sup>2</sup>, sealjuures ei või abihoonete ehitusalune pind kokku ületada 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

Elamud on planeeritud viilkatusega, elamu 2. korrus on ette nähtud lahendada katusekorrusena. Elamu katuseharja kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 9 m, katuskalle - 25 - 45°. Elamu katuse harjajoon tuleb projekteerida paralleelne või risti tänavapoolse krundipiiriga. Abihooned ning elamuga liituvad väiksemad hooneosad võivad olla madalama katusekaldega, kuid mitte 0-kaldega. Abihoonete maksimaalseks katuseharja kõrguseks planeeritud maapinnast võib olla 6 m. Hoonete sokli maksimaalne kõrgus planeeritud maapinnast võib olla kuni 0,4 m. Hoonete kõrguslik sidumine planeeritava maapinnaga lahendatakse ehitusprojektiga.

Hoonete arhitektuure lahenduse kujundamisel arvestada olemasolevas elamute grupis (Halli teest lõunas) paikneva hoonestuse lahendusega. Hoonestus kogu elamualal peab olema arhitektuurselt sobiv ning moodustama tervikliku lahendusega kvartali. Hooned krundil peavad samuti moodustama arhitektuurse terviku.

Hoonete viimistluses kasutada puitlaudist ja/või krohvi- või betoonpinda. Looduslikke materjale imiteerivaid materjale mitte kasutada. Ümarpalk fassaadis pole lubatud. Selle kasutamisel konstruktsioonis, tuleb hoone fassaad viimistleda laudisega. Värvilahenduses kasutada sooje omavahel sobivaid toone. Katusekatte toon valida tumedam fassaadist.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest standarditest ja heast ehitustavast. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada vallavalitsusega.

#### 4.3. Piirded

Krundi piire tuleb lahendada hoonete projekteerimisel. Piirded projekteerida läbipaistvad kõrgusega 1,5 m soovitatav puidust. Paralleelselt tehispirdega võib kasutada hekki. Kinnistute vahele võib rajada võrkpiirde. Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusi piirdega mitte ümbritseda.

#### 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdesõit kinnistule on ette nähtud lõunapoolt piki olemasolevat Sõõru teed või piki Halli teed. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud külgneva planeeringu alusel rajatud Halli tee pikendamine kuni ristumiseni Sõõru teega. Nii moodustub elamualal ringtee, mis tagab hea juurdepääsu ja optimaalse liiklemise ka teenindavale transpordile (prügivedu, päästeteenistus). Halli tee projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate trasside paiknemisega. Sõidutee laiuks on ette nähtud 4,0 m, mis

on EVS 843:2016 tase hea. Sõidutee on ette nähtud tolmuva kattedega. Arvestades vähest liiklusintensiivsust Sõoru kinnistu ja lähiala II etapi detailplaneeringu alal, pole sõidutee äärde kõnniteid ette nähtud. Sõidutee ja krundipiiri vahelisele alale näha ette muru.

Teekatete konstruktsioon ja kalded ning liiklusmärkide paigutus lahendatakse teeprojektiga. Teeprojektiga tuleb lahendada võimalike teetõkendite, liiklusmärkide ja viitade paiknemine.

Sõidutee valgustamiseks on ette nähtud tänavavalgustus.

Sõiduautode parkimine tuleb lahendada oma krundil, nähes ette vähemalt 2 parkimiskohta.

Ristmikel tuleb arvestada nähtavuse tagamisega vastavalt nähtavuskolmnurga nõudele.

Teede kuuluvus ja väljaehitamise kohustus määratakse vastava vallavalitsuse ja arendaja vahelise lepinguga.

#### **4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted ning vertikaalplaneerimine**

Kõrghaljastus tuleb planeeringualal võimalikult säilitada. Eraldi tuleb tähelepanu pöörata dendroloogilise uuringuga määratletud väärtuslike puude säilitamisele. Elamumaa kruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada või taastada vähemalt 70% ulatuses väljaspool hoonestusala. Hoonestusest ja teedest - parkimiskohtadest vabale alale näha ette muru. Istutusmaterjali valikul arvestada sobivust olemasolevate liikide ja pinnasega. Kõrghaljastust ei tohi rajada nähtavuskolmnurga alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse.

Hoonete 1. korruse põrandapinna kõrgus lahendatakse ehituprojektiga.

Maapinna vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sajuvee äravool ning vältida vee valgumine naaberkinnistutele. Sademete veed on võimalik immutada maapinda oma kinnistu piires või suunata kuivenduskraavidesse ja tiiki. Maapinna kõrgust on lubatud muuta vaid vähesel määral, kuni 20cm. Olemasolevate puude ümbruses arvestada, et puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.

Ehitusaegne jäätmekäitlus ning kruntide hilisem olmeprügi kogumine lahendada vastavalt valla territooriumil kehtivale jäätmekäitluskorrale.

#### 4.6. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standarditest EVS 812-6:2012+A1:2013 „Tuletõrje veevarustus“, EVS 812-2:2014 „Ventilatsioonisüsteemid“, EVA 812-3:2013 „Küttesüsteemid“ nõuetest.

Väliseks tulekahju kustutamiseks ( $q=10$  l/s 3tunni jooksul) vajalik vesi saadakse K-Projekt poolt 08.2002a koostatud detailplaneeringu nr 00232-GE järgsest tuletõrje veevõtukohast, mille teenindusraadius on nimetatud töö kohaselt kuni 450m.

Hoonete tulepüsivusklass ühepere-elamukruntidel on TP-3.

Nõutav 8m tuletõrjekujuja on tagatud hoonestusalade paigutusega kruntidel.

Päästetehnikaga 3,5m laiune juurdepääs hoonetele ning tuletõrjehüdrandile hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

#### 4.7. Servituutide vajadus

Pos 1 kinnistul on servituudi vajadus olemasoleva sidekaabli kaitsevööndi ulatuses, 2m kummalegi poole kaabli teljest – kogupinnaga 14m<sup>2</sup>.

Pos 2 kinnistul on servituudi vajadus olemasoleva sidekaabli kaitsevööndi ulatuses, 2m kummalegi poole kaabli teljest – kogupinnaga 60m<sup>2</sup>.

Pos 8 kinnistul on servituudi vajadus olemasoleva 0,4kV õhuliini kaitsevööndi ulatuses, 2m kummalegi poole liini teljest – kogupinnaga 1323m<sup>2</sup>.

Pos 9 kinnistul on servituudi vajadus olemasoleva 0,4kV õhuliini kaitsevööndi ulatuses, 2m kummalegi poole liini teljest – kogupinnaga 380m<sup>2</sup> ning 1m kummalegi poole maakaablist – kogupinnaga 238m<sup>2</sup>. Teeservituudi vajadus pos.7 kinnistu kasuks 4m laiuselt – kogupinnaga 347m<sup>2</sup>.

Pos 11 kinnistul on servituudi vajadus olemasoleva 0,4kV õhuliini kaitsevööndi ulatuses, 2m kummalegi poole liini teljest – kogupinnaga 1271m<sup>2</sup>.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

Veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt Peeter Lorentsi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele v.a.25.02.2015.a.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr. 227349, v.a. 11.02.2015.a. (kehtivad kuni 11.02.2017.a.)

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Telekom (Elion) tehnilistele tingimustele nr.23824222, v.a.19.02.2015 a. (kehtivad kuni 18.02.2016.a.)

### 5.1.Veevarustus

Planeeritavate elamute veevajadus on  $\sim 4 \text{ m}^3/\text{d}$ , max  $1,5 \text{ m}^3/\text{h}$  ja max  $1 \text{ l/s}$ . Majandus-joogivesi saadakse nõuetekohaselt rajatud ja passistatud puurkaevust, millele on määratud sanitaarkaitseala 10 meetrit. Olemasoleva puurkaevu tootlikus on piisav piirkonna veevarustuseks. Veeühendused planeeritavatele elamutele võetakse olemasolevalt magistraalilt Ø100mm sadulühendusega. Enne kinnistu piiri paigaldatakse maakraanid DN25-liitumispunktid. Torustiku Ø32x2,9mm edasine kulgemine krundil sõltub planeeritava üksiklamu asukohast võimalikul ehitusalal. Veevarustuse projekteerimisel näha ette veepuhastusseade ning paigaldada rauaeraldusseade.

### 5.2. Tuletõrje veevarustus

Väliseks tulekahju kustutamiseks ( $q=10 \text{ l/s}$  3tunni jooksul) vajalik vesi saadakse K-Projekt poolt 08.2002a koostatud detailplaneeringu nr 00232-GE järgsest tuletõrje veevõtukohast, mille teenindusraadius on nimetatud töö kohaselt kuni 450m.

### 5.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritaval alal olmeheitevete kanalisatsioon puudub. Elamute kanaliseerimine toimub kogumismahutite baasil väljaveoga ettenähtud purgimiskohta või septiku ja imbväljakuga. Mahuti suurus on soovitatavalt  $10 \text{ m}^3$ . Kogumismahuti peab olema veekindel ning asuma hoonetest vähemalt 5m kaugusel. Kogumismahutite peab olema tagatud kõvakattega juurdepääs mahuti tühjendamiseks ning hooldamiseks. Kogumismahutite või septikute asukoht määratakse elamu projektlahendusega.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heitvee immutamisel järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrust nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.



#### 5.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sajuvesi hoonete katustelt on planeeritud koguda väliste äravooludega ning immutada krundil pinnasesse. Teede ja platside sajuvesi immutada krundil pinnasesse. Sademevee juhtimine reoveekanalisatsiooni ja naaberkinnistule on keelatud. Halli tee äärde on paigaldatud drenaažtorustik, millega vajadusel on võimalik liituda. Kas planeeritavad elamud vajavad ühendust drenaažiga, selgub konkreetsete ehitusprojektidega.

#### 5.5. Elektrivarustus

##### Olemasolevate 0,4 kV õhuliinide ümberehitus

Omaniku soovil on lahendatud planeeritaval alal paikneva 0,4 kV õhuliini osaline ümberehitus.

Ümberehituse lõiku puudutavad 0,4 kV õhuliini mastid on tähistatud numbritega 1–3. Mast nr.2 demonteeritakse.

Masti nr.1 ja nr.3 vahelised õhuliinid demonteeritakse, kokku ca 83m.

Olemasolevalt kaabli nr.16245 kuni mastini nr.3 ehitada kaabelliini (ca 141m).

Masti nr.2 asemele on planeeritud omaniku liitumiskilp LK-4, mille toide on ette nähtud sisselõikena ol.oleva kaablist nr.16245 kuni mastini nr.3 planeeritud kaabli.

0,4 kV õhuliini ümberehituseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada avaldus.

Kõigile planeeritaval alal paiknevatele 0,4 kV liinidele on seatud servituut.

##### Perspektiivne elektrikoormus

Planeeritavale alale on kavandatud ehitada 6 elamut ja täiendav välisvalgustus Halli teele.

Elamu elektrikoormus sõltub tema elektritarvikute arvust ja suurusest. Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega.

Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Elektrikoormuste määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimise kogemus.

Elektrikoormuste tabel

|   | Nimetus                   | Ühik | Hulk | Arvutuslik võimsus kW |
|---|---------------------------|------|------|-----------------------|
| 1 | Planeeritud elamu         | tk   | 6    | 96,0                  |
| 2 | Välisvalgustus ( 7 posti) | Obj. | 1    | 0,7                   |
|   |                           |      |      |                       |
|   |                           |      |      |                       |

Kokku: 96,7kW

Arvestades üheaegsus teguriga 0,7 on planeeritud ala vajalik võimsus 67,69 kW

### 10/0,4 kV alajaam

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritava ala elektrivarustus lahendatud Halli tee 10 asuva Sõoru komplektalajaama 0,4 kV jaotusfiidritelt nr.2 ja 3.

### Elektrivarustus

Planeeritud elamute 0,4 kV toide on lahendatud olemasolevatelt kaablitelt nr. 16245 ja 16247.

Jaotusvõrk paigaldab:

kruntide nr.1 ja 2 piirile liitumiskilbi LK-1 (peakaitsmetega 2(3x16A)

kruntide nr.3 ja 4 piirile liitumiskilbi LK-2 (peakaitsmetega 2(3x16A)

kruntide nr.5 ja 6 piirile liitumiskilbi LK-3 (peakaitsmetega 2(3x16A)

ning ehitab nendeni toiteliinid.

Liitumiskilbid tuleb maandada. Lubatav puutepinge liitumispunktides on 50V.

Sisestuskaabli liitumiskilbist kinnistu peakilbini paigaldab kinnistu valdaja.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis, tarbija toitekaabli klemmidel.

Tööjooniste koostamisel tuleb igal kinnistul eraldi esitada täiendav tehniliste tingimuste taotlus.

## **5.6. Tänavavalgustus**

Planeeritava ala Halli tee äärde on planeeritud täiendav välisvalgustus toitega olemasolevalt välisvalgustuse kaablit .

Planeeritud on paigaldada 7 8m kõrgust koonusekujulist metall-tänavavalgustusposti koos 100W välisvalgustiga.

Tänavavalgustuse toiteks paigaldada maakaabel AXPk 4G16mm<sup>2</sup> PVC torus.

## **5.7. Telekommunikatsioonivarustus**

Vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele on antud piirkonnas maakaablivõrgu maht ammendatud. Seega planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine on võimalik raadiolahendusega või mobiilselt.

Liitumislepingu teenust pakkuva firmaga sõlmib iga omanik eraldi.

## **5.8. Soojavarustus**

Kinnistute soojavarustus lahendatakse elamu ehitusprojektiga. Soovitavalt kasutada ökoloogiliselt puhtaid kütteviise (maasoojus, päikeseenergia). Lubatud on kasutada ka erinevaid elektril töötavaid soojuspumpasid (õhk-õhk, õhk-vesi) või lokaalset tahkekütusel keskküttekatektelt. Täiendava küttena võib kasutada ahju- või kamina kütet. Maagaasi kütteks ei kasutata, gaasitrasse ei ole kavandatud.

## **5.9. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded**

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ nõuetest.

## 6. KESKKONNATINGIMUSED

Veskitaguse küla Sõõru kinnistu ja lähiala II etapi detailplaneeringu algatamisega koos on läbi viidud keskkonnamõju eelhindamine, mille tulemusel on vallavalitsus jõudnud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilise hindamine pole käesoleva üldplaneeringu puhul vajalik. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva elamuala väheulatuslik laiendamine olemasolevat taristut kasutades.

Rohelise võrgustiku toimimine planeeringualal ja lähialal (kehtivad nõuded vt. seletuskirja p.3.7.) on tagatud järgmiste meetmetega.

- Elamumaa sihtotstarbega kinnistuosa suuruseks õueala ulatuses on planeeritud mitte rohkem kui 0,2 ha. Selline lahendus on kooskõlas ka piirkonna väljakujunenud krundistruktuuriga. Koos teedealuse maaga moodustab kasutusele võetav maa-ala mitte rohkem kui 10 % planeeringualast.
- Planeeritud arendustegevuse - üksikelamute ehitamine, teede ja tehnovõrkude rajamine - korral säilib rohealana 90 % planeeringualast.
- Kinnistud on lubatud tarastada vaid õueala ulatuses. Planeeritud teed on jätkuks olemasolevatele ning ei lõika roheala läbi. Seega on planeeringualal paiknev roheala (90% alast) seotud ja toimiv koos külgneva rohelise alaga ning maakonna teemaplaneeringuga kavandatud rohelise võrgustiku toimimine pole takistatud.

Planeeringuga ei nähta ette planeeringuala kasutusotstarbe ulatuslikku muutmist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kavandatud tegevusega, kuue üksikelamu rajamisega planeeringualale, ei kaasne ohtu selliste avariolukordade kujunemiseks, mis võiks avaldada märgatavat kahjulikku keskkonnamõju, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Planeeringuga ei kavandata ehitisi, mille projekteerimisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kuna eeldatav ööpäevaselt võetav veemaht puurkaevust ületab 5 m<sup>3</sup> on vajalik tulenevalt veeseadusest taotleda Keskkonnaametilt vee erikasutusluba.

Täita tuleb veeseadusest tulenevaid nõudeid põhjavee kaitseks.

Kanaliseatsiooni kogumaismahutid peavad olema lekkekindlad.

Puurkaevust 2015.a. detsembris võetud veeproovid vastavad Sotsiaalministri

31.07.2001 määrusele nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“. Veeproovide protokollid on esitatud kausta lisade all.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt. lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, et vältida ohtu keskkonnale.

### **6.1. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse vältimiseks tuleb lahendada krundisise parklate ja hoonete välisvalgustus ning jälgida, et ei tekiks pimedaid nurgataguseid. Kuritegevuse ennetamiseks juhinduda EVS 809-1:2002 soovitustega.

### **6.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava**

Planeeritava maaüksuse jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Tehnovõrkude liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepib kinnistuomanik kokku tehnovõrkude valdajatega.

Hoonete projekteerimisel on vajalik taotleda uued tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

Tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Moodustatavate kruntide kasuks on vajalik seada tee servituut kuni avalikult kasutatava teeni.