

KÖITE SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Harju Maavalitsuse (Rae vald, Vaskjala küla, Näkinurga kinnistu detailplaneeringu) heakskiit 26.06.2009 nr 2.1-13/3389
2. Rae Vallavalitsuse korraldus nr 457, 28.04.2009, "Vaskjala küla Näkinurga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine"
3. Väljavõte 8.mai 2009. a. ajalehest "Harju Ekspress" (avalikustamine)
4. Harju Maavalitsuse kiri 13.02.2009 nr 2.1-13/245
5. Rae Vallavalitsuse kiri 15.01.2009 nr 6-2/268
6. Rae Vallavalitsuse korraldus nr 483, 29.04.2008, "Vaskjala küla Näkinurga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine" ja vastavad lähtetingimused.
7. Detailplaneeringu koostamise leping 04. aprill 2008. a.
8. Eelkokkulepe planeeringu realiseerimisega kaasnevate kohustuste üleandmiseks 04. aprill 2008. a.
9. Väljavõte 15.veb. 2008. a. ajalehest "Harju Ekspress" (algatamine)
10. Rae Vallavalikogu otsus nr 364, 12.02.2008, "Vaskjala küla Näkinurga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine" ja sellele lisatud seletuskiri.
11. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus-ja Planeerimiskomisjoni protokoll (12. 05. 2008. a.) Näkinurga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiis
12. Väljavõte Rae valla kehtivast ja koostatavast üldplaneeringust
13. Katastriüksuse plaan
14. Eesti Energia AS, OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon, tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 151727

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
2. Detailplaneeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeritava kinnistu kohta, seosed üldplaneeringuga	5
3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.....	6
3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3.2. Haljastuse hinnang ja puittaimestiku üldandmed	7
3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
4. Planeeritava ala krundijaotus, ehitusõigus ja muud tingimused.....	7
4.1. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	7
4.2. Liikluskorraldus	9
4.3. Jäätmed	10
4.4. Kaitsealused maa-alad ja üksikobjektid	10
4.5. Tehnovõrgud ja -rajatised	10
4.6. Keskkonnakaitse.....	11
4.7. Haljastus	12
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
5. Detailplaneeringu rakendamine	13
6. Vormistamine	13
7. Planeeritava ala näitajad	13

III Joonised

	Joonise nr
1. Situatsiooniskeem	1
2. Kontaktvöönd	2
3. Tugiplaan	3
4. Põhijoonis	4
5. Tehnovõrkude koondplaan	5
6. Illustreeriv joonis	6

IV Kooskõlastuste koondtabel

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamisele asuti Sven Kööp'i sooviavalduse alusel. Planeeringu koostamise alusdokumentideks on Planeerimisseadus, Rae valla üldplaneering, Rae valla ehitusmäärus, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 483, 29.04.2008, kinnitatud "Vaskjala küla Näkinurga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähtetingimused" jt planeerimisalast tegevust käsitlevad normdokumendid.

2. Detailplaneeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeritava kinnistu kohta, seosed üldplaneeringuga

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule hõlmab planeeritav maaala jõeäärset puhkepiirkonda ning ulatuslikku põllu- ja metsamajandusliku kasutusega maa-ala. Üldplaneeringujärgselt on puhkepiirkond kavandatud jalutamise, sportimise ja puhkamise jaoks elanikkonnale, kuhu peab olema avalik juurdepääs ning kus paiknevad pargid, rannad, spordirajatised ning sinna juurde kuuluvad toitlustus-teenindusasutused. Põllu- ja metsamajandusliku kasutusega maaala on ette nähtud põllu ja metsamaa kõlvikutena alad, kus paiknevad hajusalt üksikud elamud ja põllumajandustootmishooned. Planeeringulahendus järgib üldplaneeringu põhimõtteid antud maa-alal, kavandatud on avalik puhkeala (krunt pos 5) koos juurdepääsuga, hajusalt elamud (pos 1, 2 ja 3) ning säilitatud on tervikalana põllumassiiv (pos 6). Pos 6 krunt moodustatakse olemasolevale põllumassiivile, krundi suurus on piisav, et tagada põllumajanduslik tootlikus, seepärast on ka elamud kavandatud jõeäärse roheala poole.

Koostamisel oleva Rae valla üldplaneeringu järgselt hõlmab maa-ala kahte erinevat juhtfunktsiooni- jõeäärde on reserveeritud haljasala ja parkmetsa maa juhtfunktsiooniga alad ning jõesst kaugemale piirkonnale põllumajandusmaa juhtfunktsioon. Käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse maakasutuse piire ning põhimõtetes järgitakse üldplaneeringu lahendust. Täiendavalt planeeritakse parkmetsamaa (krunt pos 5) ja põllumajandusmaa (krunt pos 6) üleminekutsooni kolm elamukrunti (krundid pos 1, 2 ja 3), mis mitmekesistavad keskkonda ja üldpõhimõtetelt ei riku üldplaneeringu ideestikku.

Detailplaneeringu eesmärgiks on hajaasustuspiirkonda kolme elamukrundi planeerimine vastavalt Rae valla üldplaneeringu põhimõtetele (kuni kolmest üksikelamust koosnevat hoonete gruppi ei loeta tiheasustusalaks). Planeeritud elamukruntidest min 200 meetri ulatuses ei tohi rajada/planeerida täiendavaid elamualasid, kuna tegemist on hajaasustuspiirkonnaga.

Näkinurga kinnistule, katastriüksuse tunnusega 65301:007:0414, asukohaga Vaskjala küla, Rae vald, Harju maakond, planeeritakse lisaks kolmele ehitusõigusega elamukrundile avaliku kasutusega haljasala/parkmetsa ala, juurdepääsutee, vajalikud tehnoarajatised ning ühendused. Ehitusõigusega määratakse tingimused väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidele üksikelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Looduskeskkonna ja olemasolevate puhveralade säilitamine ning rohevõrgustik tervikuna moodustab ökoloogilise võrgustiku. Metsad, põllumajandusmaad, pargid, eramute aiahaljastus ja ka jäätmaade võsa etendab olulist rolli erinevate saasteainete (autoliiklus, tööstussaaste) neutraliseerimisel. Lisaks ökoloogilisele funktsioonile täidavad mitmesugust liiki rohestruktuurid

muid funktsioone: majanduslikult tootvad metsad ja põllumajandusmaad, avalikud puhkealad (näiteks pargid ja kallasrada), piiratud kasutusega puhkealad (näiteks eramute aiad), esteetilised ja kujunduslikud elemendid (pargid, lilleklumbid, taluhaljastus, koduaiad jm). Rohevõrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, mis loob eeldused koosluse arenguks looduslikkuse suunas, bioloogilise mitmekesisuse toetamine ning stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine. Rohestruktuurid ja -võrgustik aitavad kaasa inimesele elutähtsat keskkonda taastootvale protsessile: põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine, keemiliste elementide looduslik ringe jne.

Kinnistu asub Leiva jõe ja Pirita jõe vahelisel alal. Kinnistul kulgeb Ageriku tee pikendusena põlluvahetee. Rae valla üldplaneeringu järgi on Pirita jõe äärne metsaga kaetud ala ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Mitte metsaga kaetud ala on ette nähtud haritava põllumaana. Põllumaakrunt (maatulundusmaa) säilitatakse eesmärgil tagada põllumaa sihipärane kasutamise jätkusuutlikkus. Põllumaamassiivi säilimine olemasoleval kujul annab piirkonnale põllumajandusliku tegevuse perspektiivised eeldused. Sinivööndist tulenevat piirangut arvestades on mõistlik antud ala otstarbekohane kasutamine põllumaana. **Planeeritav ala hõlmab Näkinurga maaüksust ja osaliselt külgnevat ala ning vastavalt Planeerimisseaduse nõudele (planeeritav ala peab ulatuma kuni kõigi tehnovõrkude liitumispunktideni) on planeeritavat ala laiendatud ainult elektriühenduse saamiseks kuni Jüri-Vaskjala 10kV õhuliini mastini nr 12.** Jooniste paremaks lugemiseks on detailplaneeringu graafilises osas planeeritava ala piir märgitud Näkinurga maaüksuse piirist eemale, naabermaaüksuste territooriumile. Planeeritava ala pindala on ca 17 ha.

Kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve ja pindala on vastavalt 100% maatulundusmaa ja 16,33 ha.

3. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Maaüksus on hoonestamata, puuduvad ühendused vee- ja kanalisatsioonitrassiga ning elektrivõrguga.

Haljastuse osakaal on planeeringualal suur, haljastuse kirjeldus on toodud seletuskirja punktis 3.2.

Juurdepääs planeeritavale alale on Ageriku teelt.

Planeeritava ala reljeef on arvestades tema suurust ühtlane, absoluutkõrguste vahe üldmõistes on ca 1 m. Pirita jõe ja Leiva jõe kallaspiiril on kõrguste vahe suurusega 1-2 m.

Planeeringualal on järgmised piirangud:

- Leivajõe veekaitsevöönd 10 m;
- Leivajõe kallasrada 4 m;
- Leivajõe ehituskeeluvöönd 50 m;
- Leivajõe piiranguvöönd 100 m;
- Pirita jõe kallasrada 4 m;
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10 m;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50 m (metsa-alal ulatub ehituskeeluvöönd

piiranguvööndini, mis on 100 m);

- Ageriku tee kaitsevöönd 20m.

3.2. Haljastuse hinnang ja puittaimestiku üldandmed

Enamik planeeringualal kasvavaid suuremaid puid, peamiselt hall-lepad ning vähemal määral kuused, paiknevad maaüksuse lääne- ja loodeosas. Üksikud, väiksemate harvendike või ridadena kasvavad puud paiknevad maaüksuse lõuna- ja kaguosas (hall-lepad, lõunaosas vähemal määral kuused), kuhu on planeeritud ka kolm elamukrunti.

Kinnistu edela- ja loodeosa on kaetud üsna ühtlaselt hall-lepikuga. Puude kõrgus on vahemikus 11–16 m. Enamik puid on vanusega 25–35 aastat, kuid on ka nooremaid ja vanemaid puid. Tihedalt koos kasvanud kuuskedel on suhteliselt väiksed võrad, mille läbimõõt on alla 5 m. Kuuskede tervislik seisund on hea, kuigi nooremate kuuskede hulgas on ühekülgsed võradega või hõrenenud okastikuga puid ning konkurentsivõimete vanemate puudega alla jäänud ja känguvaid puid. Detailplaneering näeb ette kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise vastavalt võimalustele.

Planeeringuala põhja- ja idaosas asub põllumaa, mis detailplaneeringu käigus säilib terviklikult.

Näkinurga maaüksuse Pirita jõe äärne ala vajab võsa eemaldamist ja väärtuslikuma kõrghaljastuse juurdeistutamist. Detailplaneering tagab nende nõuete täitmise.

3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Rae valla üldplaneeringuga hajaasustusalaks määratletud piirkonnas. Kontaktvööndi ala saab selgelt tsoneerida olemasoleva maakasutuse põhjal: planeeritavast alast põhja- ja idapoole jäävad ulatuslikud hoonestamata põllumaad, lõuna- ja läänesuunas paiknevad Pirita jõe äärsed kompaktsed hoonestusega elamualad.

4. Planeeritava ala krundijaotus, ehitusõigus ja muud tingimused

4.1. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks;
- planeeritavatele väikeelamumaa kruntidele ehitusõiguse ulatuse ning hoonestustingimuste määramine;
- planeeritava ala tehnovõrkude asukoha paiknemise ning kitsenduste ja piirangute vajaduste määramine;
- planeeritava ala heakorrastuse ja haljastuse lahendus;
- planeeritava ala juurdepääsude ning autode parkimisvõimaluste lahendus;
- planeeritava ala liikluskorralduse lahendus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada kolm väikeelamumaa, üks transpordimaa, üks üldmaa, üks maatulundusmaa ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunt. Kõik krundid on detailplaneeringumaterjalides tähistatud positsiooni numbritega.

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6	Pos 7
Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	0010. 100% EE-väikeelamumaa			007. 100% L-transpordimaa	0051. 100% Üm - üldmaa	011. 100% M-maatulundusmaa	003. 100% T-tootmismaa
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	üksikelamu ja majapidamisabihoone (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002.a. määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu")			ei hoonestata MÄRKUS: TEEALA AVALIK KASUTUS	ei hoonestata, krundile rajatakse ujumiskohad ja pinnaskatttega jalgrajad, krundile määratakse tähtajatu isikliku kasutusõigus Rae valla kasuks MÄRKUS: HALJASALA AVALIK KASUTUS KUNI 50 M ULATUSES PIRITA JÕE KALDAST	ei hoonestata	ei hoonestata
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)	Kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)		-	-	-	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	250 m ² , sh kuni 65 m ² võib olla abihoone ehitusalune pindala	250 m ² , a) sh kahe (2) abihoone ehitamise puhul ühe abihoone ehitusalune pindala kuni 40 m ² b) ühe (1) abihoone ehitamise puhul ehitusalune pindala kuni 65 m ²		-	-	-	-

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6	Pos 7
Hoonete suurim lubatud kõrgus	elamu katuseharja kõrgus mansartkatuse puhul kuni 9 m, viilkatuse puhul kuni 8m, abihoonel kuni 5 m			-	-	-	-
Maapinna abs. kõrguste vahemik krundil	35.18-36.38	35.90-36.22	35.85-36.16	35.00-36.46	34.10-36.40	34.15-35.95	35.90-36.00
Krundi planeeritud pindala	2384 m ²	2239 m ²	2377 m ²	2904 m ²	48103 m ²	105103 m ²	225 m ²

MÄRKUS: Kruntide täpne vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projektiga. Vertikaalplaneerimislahendusega on keelatud juhtida sadevett naaberkrundile.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded

Krundi pos nr	Pos 1-3
Hoonete lubatud korruselisus	Elamul on kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus. Teine korrus peab olema katusealune. Hooned on kellerdamata.
+/- 0.00	Lahendatakse projektiga, sokli kõrgus 40-80 cm.
Lubatavad välisviimistluse materjalid	Välisviimistluses on keelatud kasutada sünteetilisi (plastik, metall, tehiskivi) materjale. Soovitavad materjalid on looduslik kivi, krohv, silikaat-, põletatud või toorsavist tellised, hõõveldatud või hõõveldamata laudis (värvitud, õlitatud, tõrvatud), vineer või puitkilbid. <u>Fassaadimaterjali kasutamisel on lubatud ainult puitvoodri puhul 100% puidu kasutus (e ühe materjali kasutus), muudel juhtudel kasutada vähemalt kahte erimaterjali kombineerides neid liigendatult teineteisega.</u> Lubatud on kasutada klaaspakett-fassaadisüsteeme puit- või alumiiniumprofiilkonstruktsioonis lengides.
Katus	Lubatud on mansard- või viilkatused, harjajoon vaba, katuse kalle viilkatuse puhul 30-45°, mansardkatuse puhul vastavalt arhitektuursele lahendusele.
Piirete tüübid	Piirded võivad olla hekiga ääristatud võrk-, puitlatt- või sirgetest varbadest aiad metall- või puitpostidel. Muud piiretelahendused (müüritised, ehisepised, täisseinälised plangud) on keelatud. Piirete lubatud kõrgus maapinnast on 1,2 m. Piirata on lubatud pos 1-3 krunte.

Kruntide Pos 2 ja Pos 3 elamuhoonete katused peavad olema ühetüübilised (kasutada ühiselt kas viilkatuse või mansartkatuse arhitektuurset lahendust).

MÄRKUSED: Hooned peavad paiknema põhijoonisel antud hoonestusalal, kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Kasutada lahtist hoonestusviisi. Kõikide hoonete minimaalne tulepüsisusklass on TP3. Planeeritavate hoonete ja Uus-Mustimäe planeeringuala hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse määruses nr 315, 27.10.2004, „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ antud nõuetega.

4.2. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Ageriku teelt. Planeeritava Ageriku tee pikenduse teemaa-ala laius on 15,8 m (sõidutee laius 4,6 m). Teemaa-ala moodustab eraldi avalikuks kasutamiseks mõeldud krundi, mis antakse perspektiivis vallale üle. Teemaa-alale on haljasala ja parkmetsa kasutajatele enne ümberkeeramiskohta ette nähtud parkimiskohad. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus. Sõiduteel on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale. Planeeringu põhijoonisel on märgitud krundile sissesõidu asukoht (näitab krundi külge, millest on lubatud sissesõit rajada).

Autode parkimine (3 parkimiskohta) on ette nähtud igal elamukrundil.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Teeala kõrgusarve korrigeeritakse vajadusel teeprojektiga.

4.3. Jäätmed

Jäätmete kogunemine ja hoidmine toimub igal elamukrundil. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteinerisse, mis tühjendatakse vastavalt vajadusele olmejäätmete väljaveoga tegeleva ja vastavat litsentsi omava firma poolt (elamukrundi omanikul on prügiväljaveo lepingu sõlmimine kohustuslik).

4.4. Kaitsealused maa-alad ja üksikobjektid

Planeeringualal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid. Samuti ei planeerita ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju või -riski hindamine. Kaitse alla võetud maa-alasid ja üksikobjekte ei esine. Puudub vajadus maa-alade ja üksikobjektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks.

4.5. Tehnovõrgud ja -rajatised

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

Veevarustus

Elamukruntide veevarustus lahendatakse pos 7 krundile rajatava puurkaevu (sanitaarkaitseala raadius 10 m) baasil. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatust vähendatakse planeeringuga 10 meetrile, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajadusteks (veeseadus § 28 lg 4 punkt 1). Elamukruntide veega varustamiseks ehitatakse veetrass DN 110 plasttorudest, tüüp PE, sügavusele mitte vähem kui 1,8 m maapinnast. Veetrass rajatakse piki teemaa-alale planeeritava kraavi Pirita jõe poolset serva ja ühendatakse iga üksikelamuga siiberkaevust. Elamukrundile sisenevale veetrassi harule paigaldatakse maa-alused veekraanid. Soe vesi saadakse lokaalse kütte ja boilerite baasil.

Kanalisatsioon

Elamukruntide kanalisatsioon lahendatakse esimeses etapis lokaalsena, 10m³ plastmahutiga igal elamukrundil, nähes ette hilisema liitumise ühisvõrguga selle väljaehitamisel. Soovitav on kasutada biopuhasteid. Perspektiivne ühiskanalisatsioonitrass rajatakse teekoridori, millest teostatakse igale krundile vajalik ühendus.

Peale ühiskanalisatsioonivõrgu välja ehitamist, on krundi omanikel kohustus sellega liituda ja olemasolev lokaalne lahendus likviteerida (mahuti või biopuhasti). Biopuhastide kasutamise

puhul juhitakse puhastatud veed tänava maa-alal asuvasse kraavi, mille eelvooluks on Leiva jõgi. Tagada tuleb igaaastane mahuti või biopuhasti puhastus. Mahuti kasutamise puhul tuleb tagada regulaarne mahuti puhastus.. Lokaalsed süsteemid peavad olema lekkevabad.

Sadaveekanalisisatsioonitorustikku tee maa-alale eraldi ei planeerita, teelalt suunatakse vertikaalplaneerimisega liigveed teeäärsele kraavi. Elamukruntide liig- ja sajuveed hajutatakse krundisiseselt haljasalale. Vertikaalplaneerimislahendusega on keelatud juhtida sadevett naaberkrundile.

Tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala tuletõrjeveevarustus on lahendatud kavandatava 50m³ tuletõrjeveemahuti baasil, mis on ette nähtud rajada pos 5 krundile. Hooned peavad vastama tulepüsivusklassile TP3 nii piirdekonstruktsioonide kui ka hoonete vaheliste kujade osas. Hoonete ehitusprojektid kooskõlastatakse Põhja-Eesti Päästkeskusega.

Elektrivarustus

Planeeritava ala elektrivarustamine lahendatakse vastavalt OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 151727. Planeeringualale on kavandatud uus alajaam, mille toide on kavandatud Jüri-Vaskjala 10kV õhuliini mastilt nr 12 maakaabelliiniga. Tarbijateni on planeeritud alajaamast 0,4kV maakaabelliinid, elamukruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde on ette nähtud mitmekohalised liitumiskilbid.

Tänavavalgustuseks paigaldatakse sõidutee äärde vastavalt kehtivatele normatiividele valgustuspostid kaabelliinidega. Tänavavalgustuse tööjoonised koostatakse eraldi projektina.

Planeeritava ala elektrivarustamise tööjooniste koostamine ja teostus toimub eraldi vastavat litsentsi omava firma poolt.

Kinnistu kommunikatsioonide planeerimiseks taotletakse kõikide trasside tehnilised tingimused, mis võetakse ka eriosade projektide koostamise aluseks.

Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse igal elamukrundil lokaalselt.

Sidevarustus

Ei planeerita.

4.6. Keskkonnakaitse

Detailplaneeringuga ei kaasne keskkonna reostusohu. Elamute reoveed juhitakse plastikmahutitesse, milliseid tühjendatakse vastavalt vajadusele, soovitatav on paigaldada biopuhastid. Kogumismahutid ja puhastusseadmed peavad olema 100% lekkevabad.

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lokaalsete soojasõlmedena.

Jäätmete kogumiseks on elamukruntidele ette nähtud paigaldada ratastel prügikonteinerid. Prügikonteinerite tühjendamiseks sõlmivad elamukruntide omanikud olmejäätmete väljaveoga tegeleva ja vastavat litsentsi omava firmaga lepingud.

Sõidutee rajatakse tolmuva kattega.

Planeeritava ala loodeosas kulgev kraav tuleb säilitada, sama kraavi teekoridori ossa jääva osa kulgemist tuleb planeeringujärgselt korrigeerida. Kruviteele sissepääsude asukohtadesse rajatakse truubid. Pos 1 kruviteel olev kraav likvideeritakse, uus ühenduskraavi rajatakse pos 6 kruvitee edelakülge, vajalikku kohta rajatakse trupp.

4.7. Haljastus

Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Likvideerimisele kuuluvad hoonete alla, nende vahetusse lähedusse, tehnovõrkude, kraavi, parkimisalale ja juurdepääsuteede alale jäävad puud, põõsad ja muu haljastus.

Hoonete kavandamisel tuleb tagada hoonete vahetusse lähedusse jäävate säilitatavate puude kaitsmine ehitusperioodil. Selleks pöörata ehitustegevuse ajal puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele erilist tähelepanu, puude tüved kaitsta soovitatavalt plankudega ning piirata transpordivahendite liikumist otseselt puude all. Lisaks tuleks kaaluda võimalust teha vastavate meetmete jälgimine otseselt omanikjärelevalve teostaja ülesandeks. Tagada tuleb olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimused, kaevetöid lähemal kui 2 m puu tüvest mitte teha ja kasvutsoonis töötada käsitsi, juuri vigastamata. Lisaks tuleks jälgida, et kaevete ääres puude paljandunud juured ei jääks kauaks kuivama, peale kaevete pinnasega täitmist tuleks kõrval kasvavate puude alust kasta, et taastada mulla veevaru.

Vajadusel liigendada fassaadi selliselt, et oleks tagatud puude säilimine. Elamukrundile on soovitatav rajada täiendavat madalat haljastust.

Elamu- ja üldmaa kruviteel on ette nähtud vastavalt vajadusele iga vähemalt 1,0 m puu mahavõtmisel selle asendamine vähemalt 1,5 m kõrguse väärtusliku puu liigiga.

Enne puude likvideerimist taodelda kohalikult omavalitsuselt raielood antud tegevuse läbiviimiseks. Ehitusprojektide koostamisega paralleelselt teha koostööd valla keskkonnaspetsialistiga võimalike puude likvideerimise teemal, enne ehituslubade taotlemist kooskõlastada projektid täiendavalt valla keskkonnaspetsialistiga.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Elanikele turvalise elukeskkonna tagamiseks on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendatavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteo-ohu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Detailplaneeringu koostamisel tuleb viia planeerimisvõtete ja –lahenduste abil ebatavaliste kohtade teke miinimumini.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteo-ohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- planeeringuala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, soovitatav on planeeringuala elanike ühiste hooldus- ja korrastutööde korraldamine, mis omakorda suurendab ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- sõidutee- ja hoovialgustuse rajamine ja korrashoid;
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurem nähtavus (jälgitavus), mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala

nähtavuse tagamine piiretelahendustega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja täisseinalistele plankudele eelistada läbipaistvaid aedu jm).

Varguse ja sissemurdmise riski vähendamiseks kasutada hoonetel soovituslikult turvalisemaid aknaid ja uksi jm võtteid.

5. Detailplaneeringu rakendamine

Planeeringualaga seotud ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

6. Vormistamine

Detailplaneeringu lahenduses on kasutatud valdavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslikke tingimärke. Maakasutuse sihtotstarbed on antud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 36, 24.01.1995, kinnitatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused" alusel. Ehitiste kasutamise otstarbed on määratud Majandus- ja kommunikatsiooniministri määruse nr 10, 26.11.2002, "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

7. Planeeritava ala näitajad

Näkinurga maaüksuse suurus	16,33 ha
Planeeritava ala maabilanss:	
Moodustatavate kruntide arv	7
Elamukruntide arv	3
Transpordimaa kruntide arv (avalik kasutus)	1
Üldmaa kruntide arv (avalik kasutus)	1
Maatulundusmaa kruntide arv	1
Tootmismaa kruntide arv	1
Väikeelamumaa (EE)	7000 m ²
Maatulundusmaa (M)	105103 m ²
Transpordimaa (L)	2904 m ²
Üldmaa (Üm)	48103 m ²
Tootmismaa (T)	225 m ²
Parkimiskohtade arv alal:	
- normatiivne	9
- planeeritud	9
- planeeritud avaliku kasutusega parkimiskohad teemaa-alal	3

III JOONISED