

Harjumaa, Rae vald
**SELI KÜLA, SELIMÄE KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK:	Ragnar Kaasik Ragnar@ilover.ee Gsm 5024406
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515) MTR reg. Nr. EEP000601 Tehnika tn 24-3, Tallinn 10149
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee Gsm 533 00878
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri Meelis@opt.ee Gsm 566 05462

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	3
4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
6 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
7.1 MAAKASUTUS	4
7.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS	4
7.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD.....	4
7.4 HOONED JA RAJATISED	5
7.5 TEHNOVARUSTUS.....	5
7.6 HALJASTUS.....	5
7.7 RELJEEF.....	5
7.8 LIIKLUSKORRALDUS	5
7.9 KEHTIVAD KITSENDUSED.....	5
8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
8.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	5
8.2 HOONESTUSTINGIMUSED	6
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	6
9 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	6
9.1 KESKKONNAKAITSE.....	7
9.2 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	7
9.3 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	7
9.4 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	8
9.5 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	8
9.6 TEHNOVÕRGUD.....	9
9.6.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	9
9.6.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	9
9.6.3 SIDEVARUSTUS	9
9.6.4 SOOJAVARUSTUS	9
10 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	9
11 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	10

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvõõndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1: 1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1: 1000

V KOOSKÖLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Seli külas, Vaida-Pajupea maantee ääres ning endise liiva ja kruusakarjääri aladel, kus kaevandamine lõpetati 2006.aastal. Planeeritava ala eeliseks on looduskaunis asukoht ja hea ligipääs. Selimäe kinnistu suurus on 10,16ha. Seli kinnistu haaramine planeeringualasse on vajalik juurdepääsu ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Selimäe maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu osaline jagamine kaheks elamumaa. Seetõttu on kinnistust planeeringuga haaratud 3,3ha. Mõlemale moodustatavale elamumaa krundile antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Maapõueseadus
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013 kehtestatud)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Rae Vallavalitsuse 14.juuli 2014 korraldus nr 965 Seli küla Selimäe kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
- Tehnilised tingimused tehnovõrkude planeerimiseks;

4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Velto Kinnisvara OÜ poolt märtsis 2014, töö nr GE-04-14;

5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

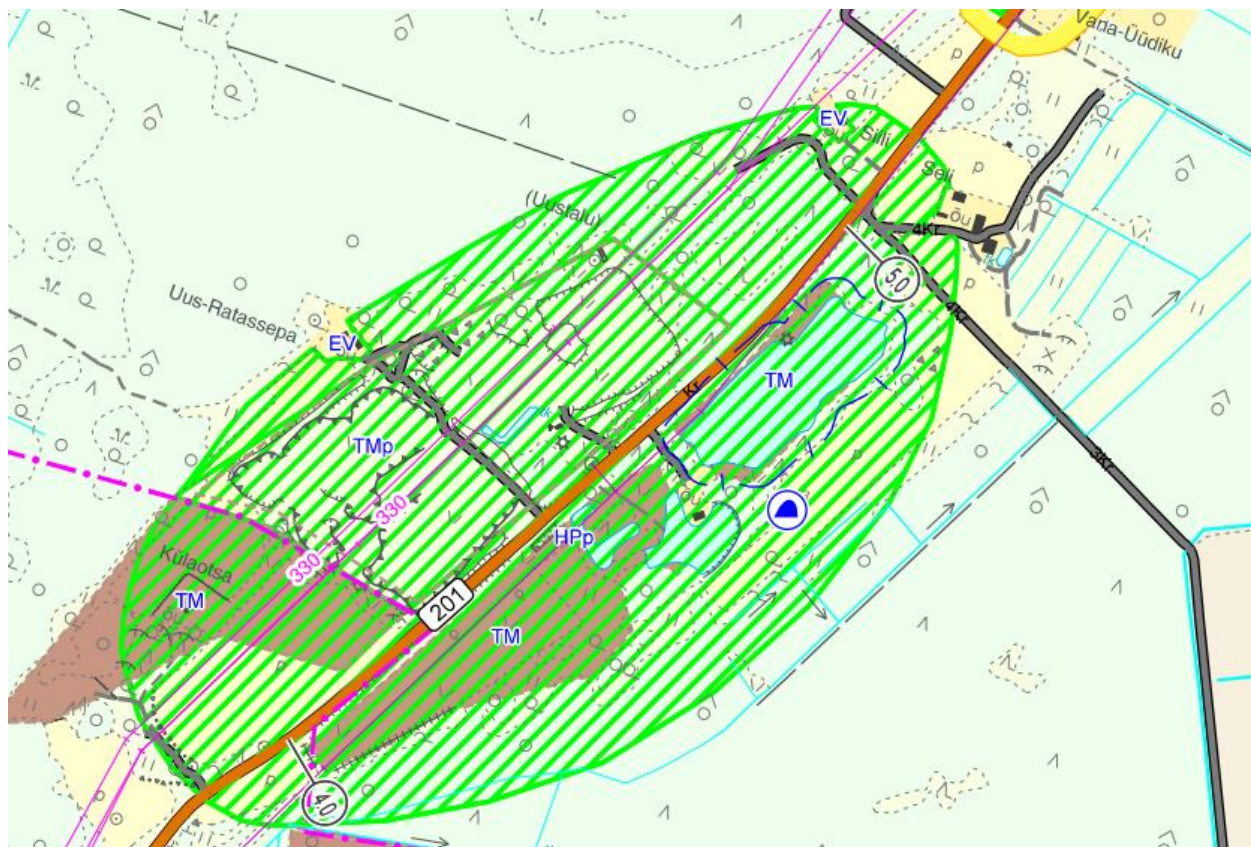
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Selimäe maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu osaline jagamine kaheks elamumaa kinnistuks ning üheks maatulundusmaa kinnistuks, elamumaa kinnistule määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

6 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga kus alale on ette nähtud mäetööstusmaa ja perpektiivne haljasala ning parkmetsamaa juhtotstarve ning kuhu on hajaasustusala põhimõttel lubatud elmaute ehitus.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lg 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Hajaasustusala põhimõttel kahe uue elamumaa krundi planeerimisel säilib valdavalt kinnistu senine juhtotstarve. Planeeringulahendust ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.



7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

7.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Selimäe kinnistu**:

- katastriüksuse tunnus 65303:003:0263;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala: 10,16, mis liigitatakse järgnevalt – 3,19ha haritavat maad, 3,74ha looduslik rohumaad, 2,99ha metsamaad, 0,24ha muu maa s.h 0,23ha veealune maa.

Lähialana kaasatakse planeeringusse Seli kinnistust maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

7.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala piirneb endiste karjäärialadega, metsamaadega ning planeeringualast põhja suunas paikneb Seli kinnistul üks talumajapidamine.

Endised karjäärialad on tänaseks osaliselt vett täis valgunud ning kallastele osaliselt mets kasvanud.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud ning üksikud elmumaad, kus peamiselt kahekorruselised üksikelaamud koos abihoonetega.

7.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
SELI	17,32ha	65303:003:0261	Maatulundusmaa
SELLI	9,27ha	65303:003:0737	Maatulundusmaa
SELLIJÄRVE	13.09 ha	65303:003:0738	Maatulundusmaa
PAUNKÜLA METSKOND	324.27 ha	65303:003:0787	Maatulundusmaa

7.4 HOONED JA RAJATISED

Selimäe kinnistu lõunapoolsel alal paiknevad riikliku ehitisregistri andmetel:

Nimetus	Ehitisregistri nr	Ehitisealune pind	Korruselisus	Ehitatud
Saun	120566816	82,8m ²	1	
Üksikelamu	120566817	246,3m ²	2	
Puurkaev	220551638	0,06 m ²		
Elektri maakaabelliin	220672537			2009.a
Tiik nr 1	220672537	13100 m ²		2012.a
Tiik nr 2	220672540	13400 m ²		2012.a

7.5 TEHNOVARUSTUS

Seli kinnistul, paralleelselt juurdepääsuteega, kulgeb madalpinge maakaabel, kaitsevööndiga 1+1m mõlemale poole liini telge. Selimäe kinnistu lõunapoolsel osal paikneb puurkaev PRK0024014.

7.6 HALJASTUS

Planeeritav ala on valdavalt kaetud segametsaga, vaid tiigi ümbrus on lagedam looduslik rohumaa.

7.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt ida suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 44.90 ja 38.60.

7.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Vaida-Pajupea maanteelt, mis on avalikult kasutatav, ning mööda Seli kinnistu lõunapoolset piiri kulgevat freesasfaldiga kaetud juurdepääsuteed.

7.9 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Veekogu VEE2006510 veekaitsevöönd 10m
- Veekogu VEE2006510 ehituskeeluvöönd 25m
- Veekogu VEE2006510 piiranguvöönd 50m
- Puurkaevu PRK0024014 kaitsevöönd 10m
- 31654 Selimäe JK elektrimaakaabelliin kaitsevöönd 1m liini teljest mõlemale poole
- Selimäe kinnistu lõunapoolsel osal, mis ei ole haaratud käsitletava planeeringu alasse, paikneb ürglooduse objekt – rändrahn.
- Detailplaneeringu ala kattub osaliselt keskkonnaregistri maardlate nimistus arveloleva Peningi turbamaardla (registrikaardi nr 0236) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 15 plokiga. Planeeritava ala piirkonnas tegutses varasemal ajal Selli karjäär (kaevandamisloa nr HARM-045 (L.MK/318547), mis on korrastatuks tunnistatud Keskkonnaameti 10.01.2012 korraldusega nr HJR 1-15/12/26.

8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Selimäe maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu osaline jagamine kaheks elumumaa krundiks ja ülejäänud kinnistul säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve. Mõlemale moodustatavale elumumaa krundile antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks.

Olemasolevad ja planeeritavad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-03).

8.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Krunt pos 1

- Krundi suurus 4982m²
- Maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- Hoonete arv 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Ehitusalune pind 300 m²
- Korruselisus 2
- Kõrgus 9m, abihooned 6m
- Parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 2

- Krundi suurus 4959m²
- Maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- Hoonete arv 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Ehitusalune pind 300 m²
- Korruselisus 2
- Kõrgus 9m, abihooned 6m
- Parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 3

- Krundi suurus 91664m²
- Maakasutuse sihtotstarve M 100%
- Krundile hoonestusõigust ei määrata

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 20 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;
- Elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni kaks abihoonet.
- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2* - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 9m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal.
- Katusekalle 30-45°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Elamute fassaadmaterjalidena kasutada puitu, mida kombineerida krohvi, tellise või paekiviga;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Fassaadi värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed, kas puitlappidest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult samakõrguse hekiga. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;

9 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Sellijärve kinnistu paikneb osaliselt riigimaantee 11201 Vaida-Pajupea tee kaitsevööndis (TeeS §13). Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek (TeeS §36).

Planeeringulahendus näeb alale ette kaks ühepereelamut, mille ekspluateerimine mõjutab marginaalselt Vaida-Pajupea maantee liiklussagedust.

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega riigimaanteelt 11201 Vaida-Pajupea, mis on avalikult kasutatav. Juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat mahasõitu, ning mööda Seli kinnistu lõunapoolset piiri kulgevad freesasfaldiga kaetud juurdepääsuteed, kuhu määratakse detailplaneeringuga juurdepääsu servituudi vajadus.

Planeering näeb ette riigimaantee 11201 Vaida-Pajupea ja oleva mahasõidu ristumise täisnurga alla ning riigimaanteega samaväärse katte vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni (15m). Arendaja ja valla koostöös on vajalik oleva mahasõidu lisaharu likvideerimine. Mahasõidu katte projekteerimise tehnilised tingimused väljastab Maanteeameti põhja regioon vastava taotluse esitamisel. Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija (Teeseadus §25).

Maanteeamet nii on planeeringu koostajat kui ka seeläbi kinnistu omanikku 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.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele, hoone konseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Soovitav on parkimiskohtade planeerimisel arvestada täiendavate parkimiskohtadega külaliste tarbeks. Seetõttu on mõlemale elamumaa krundile planeeritud minimaalselt kolm parkimiskohta.

9.1 KESKKONNAKAITSE

Alale planeeritakse üks ühepereelamu krunt, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne. Käesoleval hetkel on kinnistu hoonestamata. Seega alal varem toimunud ja toimuma hakkav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ega reostusuuringute teostamise vajadus puudub.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine.

Detailplaneeringu ala kattub osaliselt keskkonnaregistri maardlate nimistus arveloleva Peningi turbamaardla (registrikaardi nr 0236) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 15 plokiga. Planeeritaval hoonestusalal maardlaga kattumist ei ole. Planeeringus kavandatu ei halvenda maavarale juurdepääsu või maavara kaevandamisväärsena säilimisest. Planeeritava ala piirkonnas tegutses varasemal ajal Selli karjäär (kaevandamisloa nr HARM-045 (L.MK/318547), mis on korrastatuks tunnistatud Keskkonnaameti 10.01.2012 korraldusega nr HJR 1-15/12/26.

9.2 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Planeeritav ala on osaliselt veealune maa, osaliselt metsaga kaetud ning osaliselt looduslik rohumaa. Planeeringulahenduse kohaselt kõrghaljastus valdavalt säilitatakse ning hoonestusalad on määratud kinnistu lagedamale alale.

Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada vihmavete mittekaldumine kõrval kinnistutele.

9.3 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 11.03.2008 määrusele nr 79 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

9.4 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

Moodustatav elamumaa krunt on ette nähtud piirata aiaga, seega juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga elava kasutusega ala, mis saavutatakse olemoleva kasutusega kinnistu kasutuselevõtuga. Planeeringu lahendusega luuakse planeeritavatelt hoonestusaladelt head vaated üldkasutatavatele aladele ning läheduses paiknevatele hoonetele. Elamumaa kruntidel lahendatakse ehitusprojekti staadiumis välisvalgustuse paiknemine.

9.5 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjevee varustus“.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud tiigi äärde planeeritava kuivhüdrandi baasil, mis hakkab paiknema vahetult planeeritava hoonestuse läheduses. Hüdrant paikneb hästi ligipääsetavas kohas, vahetult juurdepääsu tee ääres. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kuivhüdrant tuleb välja ehitada vastavalt EVS 812-6:2012. Juurdepääsutee veevõtukohale ning veevõtukoha platvorm ja kuivhüdrant tuleb projekteerida ja ehitada nii, et oleks võimalik tuletõrjeautode juurdepääs veevõtukohale ja vee võtmine kõigil aastaaegadel. Veekogu vepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei tohi ületada 4m ja veesügavus peab olema vähemalt 1,5m.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Eluhooned on planeeritud krundi piirist minimaalselt 10m kaugusele, nii jääb eluhoonete vaheliseks kauguseks minimaalselt 20m. Abihoone või grillnurga võib rajada krundi piirile lähemale. Sellest lähtuvalt on kruntide omanikud kohustatud jälgima käesolevaga planeeritud hoonestusala kaugust krundi piirist ja hoonete paiknemist alal, et tagada normikohased tuleohutuskujad.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusalad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

Krundisiseste hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkesektsoonide moodustamise nõuded.

Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest normidest.

9.6 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan AS – 04.

9.6.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja –kanalisatsioonitorustik. Seoses sellega ei saa AS Elveso väljastada tehnilisi tingimusi Sellijärve kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni osas ega kooskõlastada nimetatud maa-ala detailplaneeringut.

Seetõttu lahendatakse kinnistute veevarustus puurkaevuga ja kanalisatsioonivarustus lokaalselt kogumismahutiga. Puurkaevud on mõeldud ühe pere tarbeks, tootlikkusega alla 5m³. Kaevu asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tehnovõrkude koondplaanile on kantud tinglik puurkaevu asukoht. Puurkaevu ümbritseb sanitaarkaitsevöönd, mille raadius on 10m.

Käesoleva detailplaneeringuga on elamumaa sihtotstarbelistele kruntidele planeeritud reovee (kanalisatsiooni) mahutid kujaga 5m mahuti seintest. Asukoha valikul on arvestatud sellega, et koht oleks võimalikult hästi ligipääsetav. Kanalisatsioonitorude ja –rajatiste paiknemine krundisiseselt lahendatakse eriprojekti käigus, millega määratakse mahuti ja torustike täpsed kalded, läbimõõdud jms.

Liigne sade- ja pinnasevesi juhitakse olemasolevasse tiiki.

9.6.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju piirkonna poolt 28.05.2014.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 220576. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x25A.

Planeeritavate ühepereelamute elektrienergiaga varustamine a 3x25A on ette nähtud ehitatavast kahekohalisest jaotus-liitumiskilbist toitega olemasolevalt 0,4kV kaabelliinilt nr 31654.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga.

9.6.3 SIDEVARUSTUS

Planeeritava eramu telekommunikatsiooniühendusega varustamine tuleks lähiajal lahendada raadiolahendusena. Kliendil on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda Elioni RAS1000 raadiotelefoni- ja WIMAX andmesidevõrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning milleks soovi korral esitada vastav taotlus Elionile.

9.6.4 SOOJAVARUSTUS

Planeeritava üksikelamu soojavarustuse tagamiseks on võimalik kasutada maasoojuskütet ja elektrikütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

10 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	3,3 ha
Kruntide arv planeeritaval alal	3
Elamumaa	9941 m ² ehk 10%

Maatulundusmaa

91664 m² ehk 90%

11 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist.

Planeeringuga ette nähtud kaks ühepereelamut. Kumbki ühepereelamu ja seda teenindavad tehnovõrkud ehitatakse välja ühes etapis.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt

Optimal Projekt OÜ