

1 SISSEJUHATUS

Käesoleva planeeringu on tellinud Hele Murumets. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Lillupi kinnistu (kat.nr.65301:001:3009) jagamist kaheks elamumaa kruntideks ning üheks maatulundusmaa krundiks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused ja hoonestustingimused ühe põhikorruse ja ühe katusekorrusega üksikelamute ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega.

TELLIJA KONTAKTANDMED:

Hele Murumets - Randvere tee 13-1, Haabneeme alevik, Viimsi vald
gsm - 50 911 09

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla kehtestatud üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.mai. 2013);
- 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“
- Rae Vallavalitsuse 30.august 2011 korraldus nr 751 Järveküla küla Lillupi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneering, kehtestatud 21.03.2006;
- Inno-II kinnistu detailplaneering, kehtestatud 11.12.2007;
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Nullpunkt Projekt OÜ poolt. Litsents nr. 728 MA. Töö nimetus Lillupi geodeetiline alusplaan. Töö nr. 18. Töö on väljastatud 15.06.2011.a.
-

4 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla üldplaneeringus on maa-ala suures ulatuses määratud rohevõrgustiku alaks ning haljas ja parkmetsa maaks. Planeeritava ala põhjapiirile on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud väikeses mahus elamumaa maakasutus. Detailplaneeringu lahendus arvestab üldplaneeringus tehtud ettepanekuid ning teeb ettepaneku planeeritaval alal sihtotstarbe määramise väikeses mahus elamumaaks. Käsitletaval alal on mõistlik sihtotstarvet muuta pakkudes loogilise lõpetuse juba olemasolevale väljakujunenud uusasumile. Detailplaneeringuga käsitletav ala on käesoleval hetkel mitte kasutatav looduslik rohumaa. Rohekoridori piiriga on detailplaneeringus arvestatud ja sellel alal säilib looduslik olukord.

Detailplaneeringu eesmärk on vastav valla kehtivale üldplaneeringule.

5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja kaks elamumaa sihtotstarbelist krunti olemasoleva tiheasustusala jätkuna, määrata elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS



Vaade planeeritavale alale

6.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on kinnistu Lillupi (maa-ameti andmetel):

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:3009;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 5,2 ha, millest on 5.15 ha haritav maa.

Planeeringuala hõlmab ka Lillupi kinnistuga külgnevat 107m² suurust reformimata riigimaad tänava maa-ala moodustamiseks.

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

6.2 ASEND

Planeeritav ala asub Järveküla külas Uuesalu elumupiirkonna kõrval. Planeeritava ala eeliseks on looduskaunis asukoht, mis sobib elamuala kujundamiseks. Planeeringuala asub Kurna oja ääres, Rae ja Kiili valla piiri lähistel. Planeeritav ala jääb Tallinnast ligikaudu 6 km kaugusele ning Rae valla keskusest, Jürist, samuti ligikaudu 6km kaugusele. Planeeritav ala on hetkel kasutusesta seisev looduslik rohumaa. Planeeritav ala piirneb lõuna suunast Kurna ojaga, mille vastaskaldal paiknevad alad on kaetud metsaga. Planeeritav ala paikneb juba väljakujunenud elumupiirkonna piiril ning ümbruskonda on planeeritud ulatuslik elamuala.

6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kopra tee 15	1 501m ²	65301:001:2718	Elamumaa
Kopra tee 13	1 508m ²	65301:001:2717	Elamumaa
Kopra tee	12 719m ²	65301:001:2726	Transpordimaa
Kopra tee 13	2 221m ²	65301:001:1928	Elamumaa
Kopra põik // Kopra tee	14 649 m ²	65301:001:1967	Transpordimaa
Kopra tee 11	2 212m ²	65301:001:1933	Elamumaa

Reformimata riigimaa, EHAK kood 2354

Riigireservmaa piiriettepanek, AT1106030002



Vaade Kopra teele



Vaade Kopra tee 13 ja 15 kinnistutel paiknevatele hoonetele

6.4 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned. Planeeringuala idapiiril kulgeb olemasoleva kuivenduskraav ning planeeringu alast lõuna suunas jääb Kurna oja. Planeeringualast ida suunas paiknev Kopra tee 11 elumumaa on piiratud puitaiaga. Ülejäänud kinnistul piirdeaed puudub.

6.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval Lillupi kinnistul tehnorajatisi ei paikne. Läheduses, Kopra teel on olemas vee, kanalisatsiooni, sademetevee, gaasi, side ja elektrivarustus.

6.6 HALJASTUS

Planeeritav ala on endine põllumaa, millel puudub kõrghaljastus.

6.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane langedes Kurna oja suunas.

6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud olemasolevalt asfaltkattega Kopra teelt, mis on avaliku kasutusega. Juurdepääsutee paikneb Lillupi kinnistu kirdenurgas.

6.9 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk;
- Kurna oja piiranguvöönd 100m;
- Kurna oja ehituskeeluvöönd 50m
- Rae alla üldplaneeringu järgne rohevõrgustik;

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritava alal ei asu

6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maaüksus asub Rae vallas, Järveküla külas. Juurdepääs on tagatud planeeritava ala kirdenurgast, olemasolevalt Kopra teelt. Kinnistu asub nii Tallinnast kui ka valla keskusest jürist ~6km kaugusel, Kiili valla ja Rae valla piiri lähisel.

Planeeritavast alast ida suunas jäävad olemasolevad elamukvartalid, mis on suures ulatuses ka hoonestatud. Planeeritavast alast põhja suunas jäävad planeeritud elamukvartalid, millel käesoleval hetkel veel hoonestus puudub.

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised ühepereelamud või ridaelamud. Katusetüübina on levinud viilkatuste kasutamine.

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on osaliselt ka välja ehitatud. Tänavavõrgu planeerimisel on arvestatud liikluse rahustamise põhimõtetega, mistõttu on piirkonnale omane looklevate tänavate kujundamine ning pikkade sirgete läbivate teede puudumine.

Elamukvartalite kujundamisel on arvestatud ka elanike igapäevavajadustega, mistõttu on piirkonda rajatud lasteaed, planeeritud erinevaid väikeseid ärimaa sihtotstarbelisi krunte (kaupluste vms. rajamiseks) ning kujundatud puhkealasid mänguväljakute ning terviseradadega.

7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1 PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahendus näeb ette Lillupi kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbe osalist muutmist elamumaaks. Planeeringuga on ette nähtud kinnistu põhja poolsele alale kahe ~1500m² suuruse elamumaakrundi moodustamine. Lisaks Lillupi kinnistule on planeeringualasse kaasatud reformimata riigimaa, mille osas on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbelise kinnistu moodustamine, mis liidetakse Kopra tee maa-alaga.

Planeeritav ala paikneb väljakujunenud elamukvartali servas. Ümberkaudsete kehtestatud detailplaneeringutega on lähipiirkonda planeeritud haljasalasid, mänguväljakuid ning ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid, mistõttu käesoleva planeeringu koostamisel puudub vajadus rohealade või sotsiaalmaade planeerimiseks. Juurdepääs planeeritavale alale toimub olemasolevalt asfalkattega Kopra teelt. Moodustatavate kruntide juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud moodustatavale krundile pos. 2 asfalkattega tee rajamine. Moodustatava krundi pos.1 tarbeks määratakse juurdepääsuservituut.

Moodustatavatele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Üksikelamuna on lubatud ühe põhikorruse ja ühe katusekorrusega hoone ehitamine. Abihoonena on lubatud ühekorruselise hoone ehitamine.

Olemasolevad kinnistupiirid, planeeritavad krundi piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-05).

7.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Tulenevalt kruntide suurusest on lubatud maksimaalne ehitusalune pind 240m² (sh. elamu maksimaalne ehitusalune pind 200 m² abihoone maksimaalne ehitusalune pindala 40 m²). Hoonestusala määramisel on arvestatud päästeameti nõuetega ning loogilise elamukvartali lahendusega.

Elamu korruselisus – 1+1korrust (üks põhikorrus ja üks katusekorrus)

Abihoone korruselisus – 1 korrus

Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 8 m, abihoonel 5m

Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet.

Parkimiskohti on arvestatud 4 parkimiskohta eramu kohta.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

17. detsember a. 2013

korraldusega nr 1164

7.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete asetus paralleelne või risti ühe krundi piiri või juurdepääsuteega.
- Ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 20-40°, seejuures teine korrus katusealuse korrusena. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 1+1 (1 põhikorrus ja katusekorrus). Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, korruste arv 1.
- Eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Välisviimistluses kasutada looduslikku kivi, laudist, vineeri, krohvipinda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale. Kasutama ja omavahel kombineerima peab kahte erinevat materjali. Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne ja visuaalselt nauditav.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähendased. Mitte kasutada erksaid värve. Katusekatte värviks valida tume (mus, tumehall, tumepruun)
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed. Tänava poolsele piirile metallpostidel puitlattidest piire, kruntide vahelisel piiril metallpostidel võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Mõlemal planeeritaval elamumaa krundil kasutada sama lahendust. Maatulundusmaa krunti piirata ei ole lubatud.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja roogkatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

17. detsember 2013

korraldusega nr 1464

8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on Kopra teelt, mis on väljaehitatud vastavalt Katku-Uuesalu detailplaneeringule (kehtestatud 21.03.2006.a). Nimetatud tee on siiani eratee, mis kehtiva detailplaneeringu ja arenduslepingu kohaselt on ette nähtud avaliku kasutusega, vallale üleantav elamuala teenindav tee. Enne käesoleva detailplaneeringu realiseerimist ja hoonetele ehituslubade väljastamist, tuleb arendajal (maaomanikul) jõuda teede kasutamise osas omanikega, IBE Estonia OÜ, kokkuleppele. Detailplaneering on kooskõlastatud Kopra tee omaniku poolt, kes on IBE Estonia OÜ, tingimustel: 1. IBE Estonia OÜ-ga sõlmitakse Kopra tee kasutamise kokkulepe 2. Kopra teele jäävate trasside liitumispunktidega liitumisel tagab liituja liitumiseelse olukorra ja kannab sellega seotud kulud. 3. Kopra tee kaudu ei toimu ehitusaegne transport.

Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele on planeeritud osaliselt üle riigi omandis oleva maa, kuhu on planeeritud transpordimaa sihtotstarbeline krunt pos.4. Nimetatud krundile saab hakata teed rajama alles peale krundil maareformi läbiviimist ja maa munitsipaliseerimist. Transpordimaa sihtotstarbeline krunt planeeritakse avalikult kasutatavaks ja liidetakse tulevikus Kopra tee maa-alaga.

Moodustatavate kruntide juurdepääsude tagamiseks on planeeritud moodustatavale krundile pos.2 asfaltkattega juurdepääsutee. Krundi pos.1 tarbeks on krundile pos.2 ette nähtud planeeritava tee ulatuses juurdepääsuservituudi seadmise vajadus, koridori laiussega 7m.

Vastavalt Kopra tee omaniku kooskõlastustingimusele, ei ole Kopra teel lubatud liigelda ehitusaegse transpordiga. Ehitusaegne transport peaks suunduma Lillupi kinnistule Assaku suunalt Lillupi detailplaneeringu alast edela, loode või kirde suunas jääva maaala kaudu vastavalt lisatud Ehitusaegse transpordi korraldamise skeemile. (vt seletuskirja peatükk 16) Kui kirjeldatud suunast ei ole võimalik ehitusaegse transpordiga juurdepääsu tagada, siis leitakse alternatiivne võimalus koostöös IBE Estonia OÜ-ga. Ehitusaegse juurdepääsutee paiknemine, rajamine ja kasutuselevõtu eritingimused peavad olema enne selle rajamist ja kasutuselevõttu heaks kiidetud Uuesalu Külaseksi Juhatuse poolt.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003

"Linnatänavad" normidele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus, arvestades 2 parkimiskohta eramu või korteri kohta. Soovitav on parkimiskohtade planeerimisel arvestada täiendavate parkimiskohtadega külaliste tarbeks, mistõttu on planeeringus ette nähtud 4 parkimiskohta elamumaa krundi kohta.

9 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Planeeringuga on ette nähtud elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega krundi iga 300m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6m. Ehk mõlemale krundile tuleb istutada minimaalselt 5 puud. Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

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

10 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Nii prügikonteinerid kui komposter peab asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

11 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.

12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjevesi saadakse Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneeringuga planeeritud ning välja ehitatud hüdrantidest Kopra teel. AS Elveso garanteerib tulekustutuseks vett 10l/sek. Lähim hüdrant paikneb planeeringualast ca 100m kaugusel, Kopra tee 12 kinnistu juures

KEHTESTATUD
Rae Valiavalitsuse

17. detsember, a. 2013

korraldusega nr. 116/11

ristmikul.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks hoonetevaheliseks kauguseks 10m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

13 VERTIKAALPLANEERIMINE

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 37,9 kuni 38,7 m vahele.

Sademeveesi immutatakse pinnasesse, juhatakse kuivenduskraavidesse või kanaliseeritakse Kopra teel olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni torustikku. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimisel ei või krundi pinda tõsta hoonestatud naaberkinnistute pinnast kõrgemale, et vältida sadevete valgumist krundist väljapoole. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

Planeeringuala katavad drenaažitorustikud. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud drenaažitorustiku üks haru likvideerida, seejuures peab tagama, et säilib naaberkinnistutel olemasolev niiskustasakaal. Ülejäänud drenaažisüsteem planeeritaval alal säilitatakse. Säilitatava drenaažitorustiku kaitsevöönd on 2m toru seinast mõlemale poole. Säilitatava drenaažitorustiku peale ja kaitsevööndi ulatuses on ehitamine keelatud.

14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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 lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 06.

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

17. detsember 2011. a

koostajad: nr 1464

14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

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

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 19.08.2011.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 241.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 0,8m³/d (24,0m³/d kuus).

Detailplaneeringu ala ühenduspunkt ühisveevärgiga asub Kopra teel olevast ø40mm ühisveevärgi torustikust, mis on kujutatud tehnovõrkude koondplaani AS-06.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute elamumaa kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgarmatuur (kummkilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses 0,8m³/d (24,0m³/d kuus). Detailplaneeringu ala ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga asub Kopra teel olevas ühiskanalisatsiooni torustiku kaev K47.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 teemaa-alale või AS Elveso kasuks seatava isikliku kasutusõigusega alale, kuid mitte sõidutee alla. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m mõlema poole, koridor laius 5m.

Tuletõrje veevarustuseks on Kopra teel eelnevalt väljaehitatud tuletõrjeveevõtu hüdrandid. Lähim hüdrant paikneb planeeringualast ca 100m kaugusel.

Kruntide liigne pinnasevesi ja sademeveed juhatakse Kopra teel paiknevasse sadekanalisatsioonitorustikku. Sadevete juhtime (imbumine) ühiskanalisatsioonitorustikku peab

olema välistatud. Tagada planeeritvatel kruntidel paikneva maaparandussüsteemi toimimine ning eelnevalt kooskõlastada Põllumajandusameti Harju keskusega kinnisasjal, millel paikneb maaparandussüsteem, muu ehitise ehitamine, veetaseme reguleerimine, maakasutus ja maakorraldustoimingud.

14.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna poolt 02.09.2011.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 194608. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 2x (3x25A).

Planeeritavate elamute elektriennergiaga varustamine on planeeritud „Uuesalu“ alajaama fiidri F-12 Kopra tee 9/11 piiril asuvalt maakaabelliinilt nr 24155 piki Kopra teed maakaabelliiniga kuni kruntide vahelise piirini, kuhu on planeeritud kahekohalinelitumiskilp. Elektriliinidele ja kilbile on määratud servituudi ala, mis ulatub kaabli teljest 1m mõlemale poole, koridor laiussega 2m ning planeeritavale liitumiskilbile 1m laiuse kaitsevööndi ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

14.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 01.10.2011.a koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17594084.

Kaablikanaliseerimise ühenduspunkt paikneb Kopra tee 13 kinnistu juures asuva Elioni kaablikanaliseerimisnõu kaablikaev nr UUL-012.

Detailplaneeringus on reserveeritud maa-ala planeeritavatele kahele ühepereelamule kaablikanaliseerimisnõu ehituseks. Mõlemale ühepereelamule on planeeritud eraldi sidekanaliseerimistoru sisestus. Kaablikanaliseerimiskoridor kulgeb valdavalt tee maa-alal kuid osaliselt ka üle planeeritava pos 2 kinnistu. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on planeeritud trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadusega ala. Sidekaablikanaliseerimise kaitsevöönd ulatub toru teljest 2m kaugusele, koridor laiussega 4m.

14.4 GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 07.10.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-184.

Planeeritava ala gaasivarustuse tagamiseks rajatakse tarnetorustik alates Kopra teel paiknevast gaasitorustikust. Tarnetorustiku kaitsevööndi ulatus on vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusele nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ 2m toru teljest mõlemale poole, koridor laiussega 4m. Gaasipaigaldised on planeeritud maa-alusena siseteede äärde tänava maa-alale, kuid osaliselt ka üle planeeritava pos 2 kinnistu. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on planeeritud trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadusega ala.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgeseadmed, mis jäävad kinnistute liitumispunktiks gaasivõrguga. Gaasipaigaldised planeeritakse konkreetse tarbija (kinnistu) tarbeks. Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

14.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritava üksiklamu soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada gaasikatlama ja või maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttega ahju või kaminaga.

15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	5,2 ha
Kruntide arv planeeritaval alal	4
Elamumaa	2

KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

17. detsember, a 2013

korraldusega nr 1164

Liitumine trassidega

1. Arvestades asjaolu, et IBE Estonia OÜ on finantseerinud Uuesalu detailplaneeringu alani rajatud trasside ehituse (vesi ja kanal) arvestades Uuesalu detailplaneeringuala projekteeritud võimsusi, on trassidega liitumise eeldus trassi (tulevaste) valdajate eelnev kinnitus, et teenuste kvaliteet ja kättesaadavus Uuesalu planeeringualal seoses uute liitumistega ei halvene.
2. Trassidega liitumine Kopra teel tuleb ajaliselt eelnevalt kirjalikult kooskõlastada nagu ka ehitustegevuse läbiviimise kord ja sellega kaasnevad võimalikud muudatused liikluskorraldus jms.
3. Liitumisega seotud ehitustegevus tuleb teostada viisil, mis võimalikult vähe häirib naabruses asuvate elanike elutegevust.
4. Liitumisega seotud ehitustegevuse lõpetamisel tuleb taastada ehitustegevusele eelnenud olukord (asfaltkate, haljastus jms.) või katta olukorra ennistamiseks vajalikud kulud.

Enne krundile ehitusloa taotluse esitamist peab samuti vastava krundi osas olema välja ehitatud juurdepääsu võimaldav juurdepääsutee ning krundi teenindavad tehnovõrgud kuni kruntide liitumispunktideni.

Koostas:
Kristiina Kokk
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ



KEHTESTATUD
Rae Vallavalitsuse

..... a.

korraldusega nr