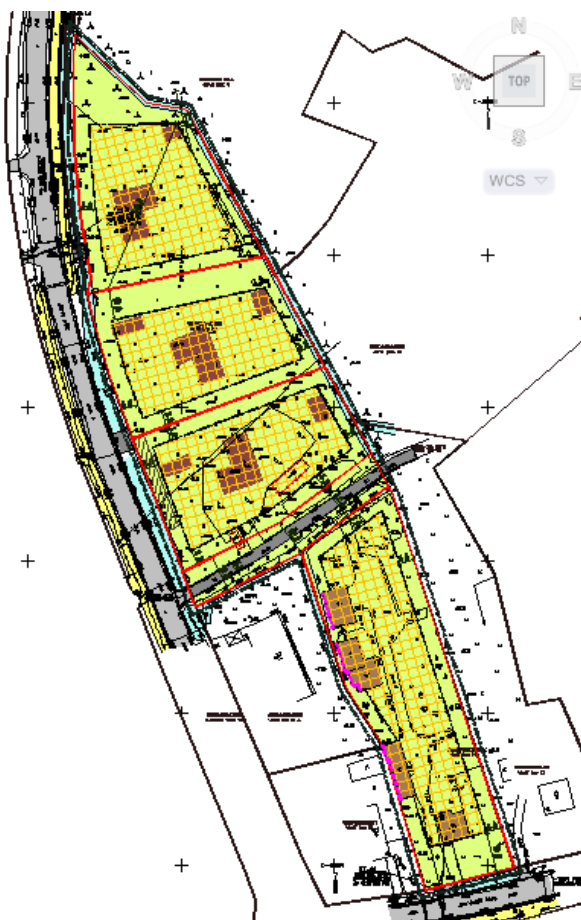




**Harjumaa, Rae vald
ASSAKU ALEVIKU
VESKI TEE 14 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK:

Kristjan Suurekivi
Veski tee 24, Assaku alevik, Rae vald
info@rehvidpluss.com
tel 56666409

PROJEKTEERIJA :

Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr. EEP000601
Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

ARHITEKT / PROJEKTIJUHT:

Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee
Tel 53300878

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	4
1 SISSEJUHATUS.....	4
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	4
4 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
6.1 MAAKASUTUS JA OMAND.....	4
6.2 ASEND	4
6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD.....	5
6.4 HOONED JA RAJATISED	5
6.5 TEHNOVARUSTUS.....	5
6.6 HALJASTUS.....	5
6.7 RELJEEF.....	5
6.8 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.9 PIIRANGUD.....	5
6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
7.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	6
7.2 HOONESTUSTINGIMUSED.....	6
7.3 ARHITEKTUURINÕUDED.....	7
8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
9 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	7
10 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE.....	8
11 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	8
12 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	8
13 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	8
14 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	9
14.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	9
14.3 SIDEVARUSTUS	10
14.4 SOOJAVARUSTUS	10
15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	10
16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	10

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplan	M 1: 500

V KOOSKÕLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,5ha. Käesoleva planeeringu on tellinud Kristjan Suurekivi. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Veski tee 14 kinnistu (kat.nr.65301:001:2980) jagamist elamumaa kruntideks. Moodustatavatele uutele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused ja hoonestustingimused üksikelanute ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 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 06.juuli 2012 korraldus nr 692 Assaku aleviku Veski tee 14 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 Geodeesiakeskus GEPoint OÜ poolt. Litsents nr. 542 MA. Töö nimetus Veski tee 14 topo-geodeetilinealusplaan tehnoorkudega. Töö nr. 11-G127. Töö on väljastatud oktoober.2011.a.

4 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkonad on ette nähtud elamumaaks.

5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada elamumaa maakasutuse sihtotstarbega krundid üksikelanute ehitamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnoorkudega varustamine ning haljastus.

6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

6.1 MAAKASUTUS JA OMAND

Planeeritavaks alaks on kinnistu Veski tee 14 (maa-ameti andmetel):

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:2980;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu pindala: 13570 m², sealhulgas 417m² ehitiste alune maa.
- omanik on Olev Suurekivi

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

6.2 ASEND

Planeeritav ala asub Tallinnast ligikaudu 4,5km kaugusel ning Rae valla keskusest, Jürist, samuti ligikaudu 4km kaugusel, Assaku aleviku vanemas väljakujunenud väikeelanute piirkonnas. Planeeringuala asub Tallinn-Tartu-Võru maanteest ca 200m kaugusel ja piirneb Järve põik teega.

6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Järve põik 5	13 464m ²	65301:001:3014	Maatulundusmaa
Järve põik 5a	13 779m ²	65301:001:0526	Maatulundusmaa
Veski tee 12	3807m ²	65301:001:2470	Elamumaa
Veski tee 16	1721m ²	65301:001:0071	Elamumaa
Veski tee 16a	2352m ²	65301:001:0072	Elamumaa

6.4 HOONED JA RAJATISED

Planeeritava ala lõunaosas asub möödunud sajandi seitsmekümnendatel aastatel rajatud majapidamine: elamu, majandushoone, kuur ja kelder. Hoonete ümber jääv hooviala on piirdeaiaga piiratud.

Planeeringuala läänepiiril, paralleelselt Järve põik teega kulgeb kuivenduskraav. Ala läbib ka ida-lääne suunaliselt kruusakattega tee, mis tagab juurdepääsu ida poole paiknevatele elamutele.

6.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritava ala vahetus läheduses paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustik ning side ja elektrivarustus.

6.6 HALJASTUS

Planeeritav ala on valdavalt endine põllumaa, millel puudub kõrghaljastus. Kinnistu põhjapoolsel nurgal kasvab isetekkeline mets. Hoonestuse ümber on rajatud ilu- ja viljapuuaiad.

6.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt põhja suunas langev. Kõrgusmärgid jäävad vahemikku 48.23 Veski tee ääres ning 44.12 kinnistu põhjapoolses nurgas.

6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud nii Veski teelt kui ka Järve põik teelt, mis on avaliku kasutusega.

6.9 PIIRANGUD

- Riigimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru maantee sanitaarkaitsevöönd 300m;
- Kohaliku maantee kaitsevöönd 20m;
- Kohaliku maantee sanitaarkaitsevöönd 60m;
- Väljakujunenud juurdepääsutee Veski tee 8 kinnistule;
- Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk;

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Planeeritavast alast lääne ja lõuna suunas paiknevad valdavalt ühepereelamute kinnistud, mis on hoonestatud kahekorruseliste elamutega. Veski tee 16a kinnistul paikneb nelja korteriga ridaelamu. Planeeringualas piirneb ida ja lääne suunast ca 1-1,5 ha suuruste maatulundusmaadega, kus on veel säilinud talumajapidamised ühe eluhoone ja erinevate majapidamishoonetega.

Planeeritavast alast 170m kaugusel ida suunas kulgeb Tallinn-Tartu-Võru maantee.

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised ühepereelamud. Katusetüübina on levinud madalakaldelise viilkatuste või kelpkatuste kasutamine. Välisviimistluses kasutatakse valdavalt krohvi ja puitlaudist.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud:

- DP0382 Järve tee põik 2 kinnistu detailplaneering kehtestatud 29.04.2008 korraldusega nr.487 – eesmärk 3 elamukrunti;
- DP0539 Järve tee põik 6 kinnistu detailplaneering kehtestatud 08.09.2009 korraldusega nr.992 - 3 ühepereelamu krunti;
- DP0098, Järve tee põik 18 kinnistu detailplaneering kehtestatud 22.04.2003 korraldusega nr.437 – eesmärk 2 pereelamut;
- DP0089, Veski tee 10 kinnistu detailplaneering kehtestatud 11.02.2003 otsusega nr.49 – eesmärk 1 pereelamu;
- DP0471, Kongo I ja Vana-Kongo I kinnistute DP algatatud 13.05.2003; otsus nr.77
- DP0732, Veski tee 13 A kinnistu ja lähiala detailplaneering vastu võetud 29.01.2013; korraldusega nr.119 - eesmärk ridamaja;

Detailplaneeringute paiknemist ja põhilahendust vaata kontaktvööndi jooniselt AS-02.

7 PLANEERINGUGA KAVANDATAV**7.1 PLANEERINGULAHENDUS**

Planeeringulahendus näeb ette elamumaa sihtotstarbelise Veski tee 14 kinnistu jagamise viieks krundiks - neljaks elamumaa krundiks ning naaberala juurdepääsutee jaoks nähakse ette üks transpordimaa krunti. Planeeringuga on ette nähtud kinnistu lõunapoolisel alal paiknevale olemasolevale majapidamisele eraldi 3955m² suuruse krunt. Ala põhjapoolsele alale moodustatakse kolm uut üksikelamumaa sihtotstarbelist krunti, suurustega 2852 - 3000m²

Planeeritav ala paikneb väljakujunenud elamuala servas. Lähiumbruses paikneb nii haljasalaid, mänguväljakuid ning ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid, mistõttu käesoleva planeeringu koostamisel puudub vajadus rohealade või sotsiaalmaade planeerimiseks.

Juurdepääs olemasolevale majapidamisele ehk krunt pos 2 toimub Veski teelt ja planeeritavalt kvartaliseselt teelt. Uutele planeeritavate kruntidele on juurdepääs tagatud Järve põik teelt. Lisaks planeeritakse väljakujunenud juurdepääsutee kohale, mis kulgeb üle planeeritava ala ida-lääne suunaliselt Järve põik 5A, Veski tee 12 kruntidele, eraldi transpordimaa sihtotstarbeline krunt.

Moodustatavatele uutele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks. Üksikelamuna on lubatud kahekorruselise hoone ehitamine. Abihoonena on lubatud ühekorruselise hoone ehitamine. Krundil pos 2 säilitatakse ja vajadusel rekonstrueeritakse olemasolevad hooned.

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

7.2 HOONESTUSTINGIMUSED**KRUNTIDEL 1, 3, 4**

- Tulenevalt kruntide suurusest on lubatud maksimaalne ehitusalune pind 250m² (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 – 2korrust
- Abihoone korruselisus – 1 korrus
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – elamul 9 m, abihoonel 5m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet.
- Parkimiskohti on arvestatud 4 parkimiskohta eramu kohta.

KRUNDIL 2

- Tulenevalt olemasolevast hoonestusest on lubatud maksimaalne ehitusalune pind 450m².
- Elamu ja abihoonete korruselisus 2, seejuures teine korrus katuselaune.
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – 9 m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 3 abihoonet.
- Parkimiskohti on arvestatud 4 parkimiskohta eramu kohta.

7.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete asetus paralleelne või risti ühe krundi piiri või juurdepääsuteega.
- Eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 10 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;
- Kahepoolse kaldega katus. Katusekaldeks 0-20°. Krundil pos 2 olemasolev katusekalle.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, korruste arv 1. Krundil pos 2 olemasolevad kõrgused.
- Uute 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, krohvipinda. Hoonete välimus peab olema kaasaegne ja sobituma keskkonda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale. Kasutama ja omavahel kombineerima peab kahte erinevat materjali. Planeeritavad hooned peavad sobima nii omavahel kui sulanduma olemasolevasse elamutepiirkonda, et tekiks ühtne terviklahendus.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähendased. Mitte kasutada erksaid värve. Katusekatte värviks valida tume (must, 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. Kõigil planeeritavatel elamumaa kruntidel kasutada sarnast lahendust.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja roogkatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

8 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs olemasolevale majapidamisele säilib nii Veski teelt kui planeeritavalt kvartalisiseselt teelt. Väljakujunenud Veski tee 8 juurdepääsutee kohale moodustatakse 12m laiune transpordimaa krunt. Planeeritavatele uutele elamumaa kruntidele on ette nähtud juurdepääs otse Järve põik teelt.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus, arvestades 2 parkimiskohta eramu kohta. Soovitav on parkimiskohtade planeerimisel arvestada täiendavate parkimiskohtadega külaliste tarbeks, mistõttu on planeeringus ette nähtud 4 parkimiskohta elamumaa krundi kohta (vt perspektiivne paigutus põhijoonisel).

Maanteeameti põhja regioon ei võta endale kohustust vähendada planeeritaval alal olemasoleva maantee liiklusest tulenevat ohtlikke mõjusid (müra, saaste, vibratsioon). Elamu ehitusprojektiga peab olema tagatud Rahvatervise seaduse paragraaf 8 lõike 2 punkt 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud normmüra tasemed, uute planeeritavate alade ja ehitatavate hoonete puhul arvestades perspektiivset liiklussagedust. Liiklusemüra taseme viimisel kehtestatud normidele vastavaks kasutada üksnes passiivseid meetmeid.

9 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Planeeritav ala on valdavalt endine põllumaa, millel puudub kõrghaljastus. Kinnistu põhjapoolsel nurgal kasvab isetekkeline mets. Hoonestuse ümber on rajatud ilu- ja viljapuuaid. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Planeering näeb ette elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega krundi iga 300m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6m.

Krundile pos 1 tuleb istutada minimaalselt 10 puud.

Krundil pos 2 säilitatakse olemasolev kõrghaljastus.

Kruntidele pos 3, 4 tuleb istutada minimaalselt 9 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 kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

10 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

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

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjemise 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 tühjemada 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
- valgustus

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 Järve põik tee ääres paiknevatest hüdrantidest, mis paiknevad vahetult planeeringuala ääres. AS Elveso garanteerib tulekustutuseks vett 10l/sek. Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 10m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. 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;

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 48.23 Veski tee ääres ning 44.12 kinnistu põhjapoolses nurgas Sademetevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse kuivenduskraavidesse 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.

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 rajamiseks taodelda tehnilised tingimused Maanteeameti põhja regioonist.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 06.

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 18.10.2012.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 204. AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 2,4m³/d (72,0m³/d kuus). AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses 2,4m³/d (72m³/d kuus).

Veski tee 14 kinnistul paikneval olemasoleval elamul on olemas nii veevarustuse kui ka kanalisatsiooni eelvoolu ühenduspunktid Veski teel, mida käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta.

Planeeritavate ühepereelamu kruntide ühinemispunkt ühisveevärgiga ja kanalisatsiooniga on planeeritud Järve põik tee ääres asuvast torustikust. Seejuures on krundi pos 1 vee-ja kanalisatsioonisüsteemi liitumispunktiks Järve põik tee ääres olemasolevad liitumiskaevud, mis on välja ehitatud planeeritava krundi pos 1 piirile. Kruntidele pos 3 ja 4 on liitumiskaevud ette nähtud Järve põik tee äärde. Vee- ja kanalisatsiooni projekti koostamiseks tellida tingimused Maanteeameti põhja regioonilt.

Kirjeldatud tööde teostamiseks koostatakse tööprojekt, mis kooskõlastatakse AS Elvesoga.

Ühenduspunktidest kuni liitumispunktideni kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud üle krundi pos 1 ja 3, kuhu on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala, kaitsevööndi ulatuses, koridori laiusega 1,2-5m.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele elamumaadele projekteeritakse sulgarmatuur (kummkiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärg 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 mõlemale poole, koridor laiusega 5m.

Tuletõrje veevarustuseks on Järve põik teel eelnevalt väljaehitatud tuletõrjeveevõtu hüdrandid.

Planeeritava alaga piirnevad kuivenduskraavid on ette nähtud jätta avatuks. Tuubid tuleb projekteerida vaid uutele elamumaa kruntidele sissesõiduks. Kruntide liigne pinnasevesi ja sademeveed juhitakse Järve põik tee ääres paiknevasse kuivenduskraavi. Sadevete juhtime (imbumine) ühiskanalisatsioonitorustikku peab olema välistatud.

14.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju regioon poolt 21.09.2012.a väljastatud tehnilised

tingimused detailplaneeringuks nr 204295. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 5x (3x25A).

Planeeritavate elamute elektrienergiaga varustamine on planeeritud maakaabelliinidega „Ööbiku tee“ alajaama fiidri F2 Järve põik tee ääres asuvast jaotuskilbist (JK38790). Jaotuskilbist on planeeritud maakaabelliin nii krundini pos 1, kuhu on ette nähtud ühekohaline liitumiskilp kui ka krundideni pos 3, 4 kuhu on planeeritud kahekohaline liitumiskilbid.

Maakaabelliin jaotuskilbist kuni liitumiskilpideni kulgeb osaliselt üle planeeritava krundi pos 3, kuhu on ette nähtud servituudi seadmise vajadus, kaabli kaitsevööndi ulatuses, koridori laiussega 2m Elektrilevi OÜ kasuks.

Planeeringualas kulgev madalpingeõhuliin on ette nähtud säilitada, ning see jääb sobivalt planeeritava traspordimaa krundi alale.

14.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 01.10.2012.a koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 20093311.

Veski tee 14 kinnistul asuvasse olemasolevasse elamusse on paigaldatud Veski teelt VM=HBU 3x2 maakaabel. Olemasolevas hoones säilitatakse olemasolev lahendus.

Uute planeeritavate elamumaa kruntide kaablikanaliseerimise ühenduspunktid paiknevad Järve põik tänava ääres kulgeva Elioni sidekanaliseerimise kaevudes ASS-136 ja ASS-137. Seejuures kaablikaevust ASS-136 saavad ühenduse krundid pos 3 ja 4 ning kaablikaevust ASS-137 saab ühenduse krunt pos 1.

Side kaablikanaliseerimise projekti koostamiseks tellida tingimused Maanteeameti põhja regioonilt. Side kaablikanaliseerimise läbimineku riigimaanteest näha ette kinnisel meetodil.

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

14.4 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate üksikelamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

15 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 1,5 ha

Kruntide arv planeeritaval alal 8

Elamumaa 4

Transpordimaa 1

Maabilanss

Elamumaa 12735 m²

Transpordimaa 889 m²

16 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel.

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