

SEPASALU KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Uuesalu küla, Rae vald, Harjumaa

Töö nr DP 2014/1202



Tellija: Martin Henning

Aadress: Jüri 80-45, Võru maakond 65607

Tel: + 372 509 9481

e-mail: martin@mhminvest.eu

Projekteerija: PB Dialoog OÜ

Registrikood: 12387582

Aadress: Laki tn 14a, Tallinn 10621

GSM: + 372 53 486 031

e-mail: info@pbdialoog.ee, rait.tamm@pbdialoog.ee

KAUST 1

Tallinn 2014

SISUKORD

I	MENETLUSDOKUMENDID	- 3 -
II	SELETUSKIRI.....	- 4 -
1.	<i>Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....</i>	<i>- 4 -</i>
2.	<i>Olemasolev olukord</i>	<i>- 5 -</i>
3.	<i>Kontaktvööndi analüüs.....</i>	<i>- 6 -</i>
4.	<i>Planeeringulahendus.....</i>	<i>- 8 -</i>
4.1.	<i>Üldosa.....</i>	<i>- 8 -</i>
4.2.	<i>Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad.....</i>	<i>- 9 -</i>
4.3.	<i>Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele</i>	<i>- 9 -</i>
5.	<i>Harju maakonna teemaplaneering ja Rae valla üldplaneering</i>	<i>- 11 -</i>
5.1.	<i>Harju maakonnaplaneering.....</i>	<i>- 11 -</i>
5.2.	<i>Kehtiv Rae valla üldplaneering</i>	<i>- 11 -</i>
6.	<i>Keskonnakaitsetingimused ja haljastus.....</i>	<i>- 16 -</i>
6.1.	<i>Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund</i>	<i>- 16 -</i>
6.2.	<i>Olemasolev haljastus</i>	<i>- 16 -</i>
6.3.	<i>Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine</i>	<i>- 16 -</i>
6.4.	<i>Radoon.....</i>	<i>- 16 -</i>
6.5.	<i>Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed.....</i>	<i>- 17 -</i>
7.	<i>Jäätmekäitlus ja heakord</i>	<i>- 17 -</i>
8.	<i>Liikluskorraldus ja parkimine.....</i>	<i>- 18 -</i>
8.1.	<i>Liikluslahendus.....</i>	<i>- 18 -</i>
8.2.	<i>Parkimine.....</i>	<i>- 18 -</i>
9.	<i>Tehnovõrgud</i>	<i>- 18 -</i>
9.1.	<i>Elektrivarustus.....</i>	<i>- 18 -</i>
9.1.1.	<i>Sidevarustus.....</i>	<i>- 20 -</i>
9.2.	<i>Vee- ja kanalisatsiooni lahendus</i>	<i>- 20 -</i>
9.2.1.	<i>Veevarustus</i>	<i>- 20 -</i>
9.2.2.	<i>Tuletõrjevõrkevarustus.....</i>	<i>- 21 -</i>
9.2.3.	<i>Kanalisatsioon</i>	<i>- 21 -</i>
9.3.	<i>Sadevesi.....</i>	<i>- 21 -</i>
9.4.	<i>Soojavarustus.....</i>	<i>- 21 -</i>
10.	<i>Tuleohutuse tagamine</i>	<i>- 22 -</i>
11.	<i>Kuritegevuse ennetamine</i>	<i>- 23 -</i>
12.	<i>Tegevuskava planeeringu elluviimiseks</i>	<i>- 23 -</i>
III	LISAD	
1.	Fotod olemasolevast olukorrast;	
2.	Kinnisturegistri väljavõte.	
IV	JOONISED	
1.	Situatsiooniskeem	
2.	Kontaktvööndi analüüsiskeem / üldplaneeringu väljavõte	
3.	Tugiplaan	
4.	Põhijoonis	
5.	Tehnovõrkude koondplaan	
V	KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL	

I MENETLUSDOKUMENDID

1.	Taotlus detailplaneeringu algatamiseks Sepasalu kinnistul, Uuesalu külas ja detailplaneeringu lahendusskeem /02.2014/	13.03.2014
2.	OÜ Advokaadibüroo Veso&Partnerid (MHM Invest esindaja) kiri koos lisadega, sh muudetud lahendusskeem /04.2014/	09.05.2014
3.	Rae Vallavalitsuse kiri Sepasalu kinnistu detailplaneeringust	05.06.2014 nr 6-1/2964
4.	Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale.	06.november 2014
5.	Uuesalu küla Sepasalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine	02.detsember 2014 korraldus nr 1634
6.	Avalik teade Sepasalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta	05.detsember 2014 Ajaleht Harju Elu
7.	Rae Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu algatamisest informeerimine	15.12.2014 nr 6-1/10083
8.	Rae Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu algatamisest informeerimine	18.12.2014 nr 6-1/10160
9.	Avalik teade Sepasalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta	detsember 2014 Ajaleht Rae Sõnumid

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 10.02.2009 määrusega nr 108 vastu võetud Rae valla ehitismäärus ja Rae Vallavalitsuse 02.12.2014 korraldus nr 1634 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- * Rae valla kehtiv üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
- * Üleriigiline planeering Eesti 2010 (Siseministeerium, <http://www.siseministeerium.ee/8169>);
- * Harju maakonna teemaplaneering;
- * Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- * Hea ehitustava;
- * Planeerimisseadus;
- * Looduskaitseadus;
- * Katastriüksuse plaan;
- * EPN 12.3/ ET-1 0110-0344 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- * Rae valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Rae Vallavolikogu 19.03.2013.a määrusega nr 99);
- * Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- * Vabariigi Valitsuse 24.jaanuar 1995.a määrusega nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“;
- * Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- * Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- * Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- * Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- * Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- * Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus; Tuletõrje veevarustus;

Rae valla Uuesalu küla Sepasalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu topo-geodeetilised uurimistööd on teostatud Desmantes OÜ poolt. Mõõdistamistööd on tehtud kooskõlas nõuetega „Projekteerimise geodeetilised uurimistööd M 1:500 – 1:2000“ ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27. august 2007.a. määrusega nr 70 vastu võetud „Ehitusgeoloogiliste ja -geodeetiliste uurimistööde tegemise kord“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust välja üks elamumaa, üks transpordimaa ning üks maatulundusmaa krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitseks abinõud. Planeeringulahendus näeb ette, jagada välja transpordimaa krunt Uuesalu tee alusel maa-alal. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud 0,26 ha suurune elamumaa juhtotstarve ja ülejäänud osa 2,42 ha 100% maatulundusmaaks.

2. Olemasolev olukord

Vaata situatsiooniskeemi joonis nr 1 ja tugiplaani joonis nr 3.

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Uuesalu külas. Maaüksus piirneb idast ja põhjast maatulundusmaa kinnistutega, lõunast avalikus kasutuses oleva kohaliku tähtsusega Uuesalu teega. Planeeritavat maa-ala ümbritsevad maatulundusmaa krundid.

Planeeritava maa-ala kinnistu tabel:

Aadress	Pindala ha	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Ühisomanikud
Sepasalu	2,96	9063202	65301:001:0963	Maatulundusmaa	Liina Henning ja Martin Henning

Maa-ala on hoonestamata.

Juurdepääs planeeringualale puudub.

Maa-ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega (läänepoolne osa). Kinnistul on teostatud lageraiet. Vt menetluskirjeldusest detailplaneeringu algatamistavoluse kirja 09.05.2014 lisasid (reg. nr. 12257000113 ja reg nr. 2502009501).

Kuna kinnistut läbib ka maaparanduskraav, siis sellest tulenevalt on kitsenduseks 1m kraavi perest. Samuti seab kitsenduse Uuesalu tee kaitsevöönd 10m.

Kinnistul puuduvad vee- ja kanalisatsiooni trassid, elektri kaabelliinid, sidetrassid.

Seadusjärgsete kitsenduste alused on vastavalt veeseadus, looduskaitseadus, majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määruse nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord”.

Servituudid (sh realservituudid) planeeritaval maa-alal puuduvad.

Planeeritaval maa-alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

3. Kontaktvööndi analüüs

Käsitleva planeeringuala kontaktvööndi analüüsi vaata ka jooniselt „Kontaktvööndi analüüsiskeem“ joonis nr. 2, millel on graafiliselt iseloomustatud Sepasalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähipiirkonda.

Planeeringuala ümbritsevad nii hoonestatud elamumaad, maatulundusmaad ja transpordimaad.

Lõunapoolsesse ossa (ca 150 meetri kaugusele) ja üle Kangru tee lõunapoolsesse ossa jääb lähim ja suurim elamupiirkond, mis on enamjaolt hajaasustusalal. Planeeritavast alast põhjapoolsele jäävad metsastunud maatulundusmaad kinnistud. Kangru tee äärne hoonestus on uushoonetus, viilkatustega (kaldega ca 45°) ja samuti lamekatustega. Fassaadid on lihtkrohv- ja puitlaudisega. Korruselisust on lubatud maksimaalselt 2-korruselisust.

Sepasalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud elamumaa krundi sihtotstarbe liikide jaotus ja hoonestusala suurus on sarnane olemasolevate hoonetega (vt joonis „Kontaktvööndi analüüsiskeem“, joonis nr. 2).

Hoonestustihendus varieerub läheduses paiknevate olemasolevate hoonete vahel 0,1-0,9. Sepasalu kinnistule plan. elamumaa hoonestustihedus on 0,14. Kavandatud hoonestus antud kinnistul sobib oma hoonestuse tiheduse poolest antud ümbruskonda.

Sepasalu kinnistuule plan. elamumaa krundi suurus on 0,26 ha, mis on sarnane ümberkaudsete kruntide suurusel. Hoone maht järgib olemasolevate hoonestuste mahtusid. Kavandatud põhihoone kõrgus max 8,0 on samuti piirkonna eluhoonete puhul sobilik. Tegemist on väikesemahulise elamuga ning väikesearvulise majapidamisega, mis keskkonnakaitselisest seisukohast ei mõjuta lähiala ja ümbruses asuvaid looduslikke ning kaitstavaid alasid negatiivselt. Sepasalu kinnistul kõrghaljastus ja rohualad säilivad 81 % ulatuses. Antud planeeringus kasutatakse elamu rajamiseks ainult krundi idapoolset osa. Ülejäänud vaba ala on mõeldud loodusliku maana. Piire on ette nähtud ainult ümber elamumaa krundi. Antud piirde kaugus hoonestusalast on piisav, et tagada minimaalne õuema suurus 0,2 ha.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud juba olemasoleva ümberkaudse elamupiirkonna hoonestusstiili ja hoonestuslaadiga. Kavandatud elamualas ei kaasne võimalikke ohtlikke mõjusid ümbritsevale alale.

Antud lahendusega antakse Uuesalu tee äärde visuaalselt ühtne ehitusjoon. Kavandatud ehitise rajamisega heakorrastatakse Sepasalu kinnistu planeeringuala. On arvestatud olemasolevate ehitistega nii Uuesalu tee ääres kui teiselpool Kangru teed olevate ehitistega.

Tegemist on väikesemahulise väikeelamuga koos abihoonega Uuesalu tee ääres.

Planeeringuala kontaktvööndi alas puuduvad kehtestatud, vastu võetud ja algatatud detailplaneeringud.



Antud detailplaneeringu lahenduses on hoonestusala planeeritud ca 90 m kaugusele maaparanduskraavist.

Eluhoone on planeeritud Uesalu tee äärde, teest 10m kaugusele. Hoonet peale rajamist ümbritseb olemasolev ja kavandatav kõrghaljastus.

Juurdepääs Sepasalu kinnistule plan. elamumaa krundile on kavandatud Uesalu teelt. Asukoht on elamufunktsiooni kavandamiseks logistiliselt igati sobiv, kuna asub küllaltki liigeldava tee ääres – Uesalu tee ja Kangru tee vahetus läheduses.

Kokkuvõttes, ei mõjuta planeeritavad hooned vahetus läheduses olevat maaparanduskraavi ega rohevõrgustiku negatiivselt, kuna hoonestusala ja maaparanduskraav on teineteisest viidud küllaltki kaugemale. Rohevõrgustiku tugiala säilimiseks on selleks eraldatud Sepasalu kinnistul ca 2,4 ha suurune maa-ala.

4. Planeeringulahendus

4.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on 2,96 ha suuruse Sepasalu maatulundusmaa kinnistust jagatakse välja üks elamumaa sihtotstarbega krunt väiksemahulise üksikelamu rajamiseks ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa krunt. Detailplaneeringuga kavandatakse maatulundusmaa sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks, maatulundusmaaks ja transpordimaaks. Planeeringu lahendust ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Sepasalu kinnistu on sobilik osaliselt elamumaaks, kuna on teelt hea ligipääsetavusega, asub elamupiirkonna läheduses.

Uue hoonestusala kohavalikul on arvestatud Rae valla ehitusmäärusest tulenevate piirangutega, maaparanduskraavist tulenevate piirangutega (veekaitsevöönd) ning samuti olemasoleva kõrghaljastusega ja Uesalu tee kaitsevööndiga (10m).

Hoone rajamisega ei kaasne olulisi muudatusi teeäärsele alale, maapinda ei tõsteta.

Krunt positsiooniga 1 on planeeritud 100% elamumaaks. Krundi pindala on 2695 m² (0,26 ha), maksimaalselt on lubatud kaks korrust. Krundi suurus jääb üldplaneeringus ettekirjutatud vahemikku: 0,2-1,0 ha. Samuti vastab krundi suurus ka piirkonnas levinud elamukruntide suurusele. Krundile võib lisaks põhihoonele rajada ka ühe abihoone.

Krundi kavandatava hoonestuse ehitusaluseks pinnaks on maksimaalselt 200 m². Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast on 8,0 m. Elamu mahu valikul on lähtutud Rae vallas asuvate hoonete kõrgusest, kui ka Rae valla ehitusmääruse ja üldplaneeringu ettekirjutustest. Hoonestuse suletud brutopinnaks on kokku ette nähtud 400 m². Abihoone rajamise kõrguseks on ette nähtud 5m ja korruselisuseks 1.

Hoone planeerimise juures on tähelepanu pööratud hoonete paigutusel tekkiva keskkonna maksimaalsele tarbimisväärtusele, kui ka arvestatud ilmakaartega. Käesoleva planeeringuga välja pakutud hoone paigutamise viis on tingitud kohalikest looduslikest tingimustest. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne planeeringualal reljeefi muutmist.

Autode parkimine on täielikult ette nähtud omal krundil. Kokku on parkimiskohtade arvaks kavandatud 3. Parkimiskohtade täpne asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud planeeringu hoone paigutus võimaldab võimalikul suurel määral säilitada olemasolevat haljastust. Olemasolevasse teepoolsesse ossa kavandatav haljastus, mis peavad olema teelt tulevate mõjutuste suhtes vastupidavad; õhu- ja pinnasesaastekindlad ning piisavalt madalad, et mitte piirata planeeringualast väljasõidul nähtavust Uesalu teele kuid samas ka piisavalt kõrged, et summutada perspektiivset liikluse müra ja saastet. Olemasolevat haljastust on säilitatud maksimaalselt. Elamukrundile on täiendavalt kavandatud juurde hoovihaljastus.

Juurdepääs planeeritavale alale on detailplaneeringuga lahendatud Uesalu teelt.

Krunt on kavandatud piirata piirdega. Piirdeaia maa-ala suuruseks on 0,26 ha. Elamumaa suuruseks on protsentuaalselt üle planeeringuala 9%.

Tegemist on väikesemahulise väikeelamuga koos abihoonega Uesalu tee ääres.

Krunt positsiooniga 2 on kavandatud 100 % maatulundusmaaks. Krundi pindala on 24 205 m² ehk 2,42 ha. Krundil säilitatakse olemasolev olukord. Olemasolev kõrghaljastus

säilitatakse. Takistavaid mõjusid kavandatavale krundile ette nähtud ei ole. Krunt on kavandatud looduslikuks rohealaks, mis on kogu planeeringuala ulatuses 81%.
Rohevõrgustiku kõrghaljastuse säilitamise osas tehakse detailplaneeringu lahendusega ettepanek keeld kõrghaljastatud alale lageraie keeld. Vt ka menetluskirja lisasid. taotluse 09.05.2014 kirja lisasid.

Krunt positsiooniga 3 on kavandatud 100 % transpordimaaks. Krundi pindala on 2700 m². Krundil säilitatakse olemasolev olukord.

Sepasalu kinnistu detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeritav ala asub hajaasutuses, siis tuletõrje veevõtukohta ei pea välja ehitama. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Raku järve ääres.

Detailplaneeringus ei nähta ette olemasoleva pinnase tõstmist või reljeefi muutmist. Olemasolev reljeef jääb samaks.

4.2. Planeeritavate kruntide ehitusõiguse näitajad

Krundi ehitusõigusega määratakse:

1. planeeritud krundi kasutamise sihtotstarvet;
2. hoonete suurim lubatud arv krundil;
3. hoonete suurim lubatud kõrgus;
4. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Pos nr	Hoone ehitus-alune pind (m ²) maapealne	Max. hoone korruselisus ja kõrgus (m) elamul	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % katastriüksuse liigi järgi	Maa sihtotstarbe % DP liigi järgi**
1	200	2 / 8,0 1 / 5,0	1+1*	E 100	EP 100
2	-	-	-	L 100	LT 100
3	-	-	-	M 100	MP 100

*1+1 – hoone+abihoone

Projekteeritavate hoonete tulepüsisusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

4.3. Arhitektuursed nõuded kavandatavatele hoonetele

Hoonete projekteerimisel tuleb kasutada Rae vallas välja kujunenud elamuhoonetele iseloomulikke ja sobivaid ehitusmaterjale ja stiili.

Krundi piirde kõrgus on maksimaalselt kuni H=1,5 m. Planeeritaval territooriumil ei tohiks hekitaimedena kasutada mürgiseid taimeliike ega puid. Soovitav on eluhoone ja abihoone läheduses kavandada ühtne piire. Täpsem piirete asukoht ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektiga. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga. Katuseharjasuund paralleelne/risti olemasoleva teega.

Kruntide pos 1, 4, 5 olulisemad arhitektuurinõuded on:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete katuse kalle: 15-40°;
- Hoone kasutatavate põhiliste välisviimistlusmaterjalide loetelu: krohv, klaas, puit, vähesel määral betoon, kusjuures korraga kombineerida mitte üle kolme materjali. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).
- Piirdeaed: on keelatud kasutada kõrgeid massiivseid vundamendil kivi – ja plankaedu. Maksimaalne piirde kõrgus 1,5 meetrit, puidust lattaed;
- Hoone suurim lubatud korruselisus: kuni 2 korrust (elahoone), abihoone 1
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: maksimaalselt 8,0 m (elahoone), abihoone maksimaalne kõrgus 5m.
- Hoone välimus peab olema visuaalselt nauditav.

5. Harju maakonna teemaplaneering ja Rae valla üldplaneering

5.1. Harju maakonnaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kehtestatud maavanema 11.märts 2003 korraldusega nr 356-k ei sea kitsendusi planeeritavale alale.

Väljavõtte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (planeeritav ala tähistatud musta täpiga)



5.2. Kehtiv Rae valla üldplaneering

Rae valla üldplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Rae valla üldplaneeringu järgselt on alal head arengueeldused linnalähiste elamualade kujundamiseks.

Elamumaa planeerimisel tuleb järgida järgmiseid tingimusi:

- Minimaalne lubatud õuemaa suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1 ha;
- Min krundi suurus 2000 m²;
- Krundi täisehituse % maksimaalselt 10-15 %;
- Kõrgus ja korruselisus ühepereelamutel – 2 korrust ja 8m;
- Katusekalle ühepereelamutel 15-40 kraadi;
- Piirded puidust lattaed, kinnistute vahele võrkpiire kuni 1,5 m;

- Materjali käsitusel järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Ülal toodud tingimustega on käesolevas planeeringulahenduses arvestatud.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud üks ühepereelamu krunt ja üks maatulundusmaa krunt ja üks transpordimaa krunt.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardilt (planeeritav ala tähistatud musta täpiga)



MAAKASUTUS	
01.001	01.001
02.001	02.001
03.001	03.001
04.001	04.001
05.001	05.001
06.001	06.001
07.001	07.001
08.001	08.001
09.001	09.001
10.001	10.001
11.001	11.001
12.001	12.001
13.001	13.001
14.001	14.001
15.001	15.001
16.001	16.001
17.001	17.001
18.001	18.001
19.001	19.001
20.001	20.001
21.001	21.001
22.001	22.001
23.001	23.001
24.001	24.001
25.001	25.001
26.001	26.001
27.001	27.001
28.001	28.001
29.001	29.001
30.001	30.001
31.001	31.001
32.001	32.001
33.001	33.001
34.001	34.001
35.001	35.001
36.001	36.001
37.001	37.001
38.001	38.001
39.001	39.001
40.001	40.001
41.001	41.001
42.001	42.001
43.001	43.001
44.001	44.001
45.001	45.001
46.001	46.001
47.001	47.001
48.001	48.001
49.001	49.001
50.001	50.001
51.001	51.001
52.001	52.001
53.001	53.001
54.001	54.001
55.001	55.001
56.001	56.001
57.001	57.001
58.001	58.001
59.001	59.001
60.001	60.001
61.001	61.001
62.001	62.001
63.001	63.001
64.001	64.001
65.001	65.001
66.001	66.001
67.001	67.001
68.001	68.001
69.001	69.001
70.001	70.001
71.001	71.001
72.001	72.001
73.001	73.001
74.001	74.001
75.001	75.001
76.001	76.001
77.001	77.001
78.001	78.001
79.001	79.001
80.001	80.001
81.001	81.001
82.001	82.001
83.001	83.001
84.001	84.001
85.001	85.001
86.001	86.001
87.001	87.001
88.001	88.001
89.001	89.001
90.001	90.001
91.001	91.001
92.001	92.001
93.001	93.001
94.001	94.001
95.001	95.001
96.001	96.001
97.001	97.001
98.001	98.001
99.001	99.001
100.001	100.001

Sepasalu kinnistu ja lähiala detailplaneeritav ehitustegevusega ala jääb rohevõrgustiku alasse.

Detailplaneeringu lahendusega soovitakse anda ehitusõigust ühele väiksemahulisele ühepereelamule, kõige lagedamale alale Sepasalu kinnistul. Samas on tehtud ettepanek uusehituse soovituslikule asukohale Uuesalu tee äärde. Hoonestusala on ette nähtud 10m kaugusele Uuesalu teest. Tuues hoonestusala võimalikult Uuesalu tee äärde minimaliseeritakse võimalikku negatiivset mõju rohevõrgustikule.

Rohevõrgustikus ehitustegevuse arendamisel on järgitud nõuet, et õueala minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalselt suuruseks 1,0 ha. Kavandatud elamumaa krundi

suuruseks on ette nähtud 0,26 ha ehk 2695 m². Vastab üldplaneeringu ettekirjutusele. Taotletava krundi suurus vastab ka piirkonnas levinud elamukruntide suurusele.

Rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks on vaja planeeringualal tagada 90% kõrghaljastust. Sepasalu kinnistule on kavandatud 9% ulatuses elamumaad ja 81% maatulundusmaad. Lahendus on vastavuses üldplaneeringu nõudele. Samuti pole lahenduses antud ühtegi infrastruktuuri elementi. Juurdepääs krundile on otse külgnevalt Uuesalu teelt.

Üldplaneering näeb ette, et õuealade vahekaugus peab olema vähemalt 500 m, tuumalas 1000 m. Detailplaneeritavale alale on kavandatud vaid üks elamukrunt, mis paikneb vahetult Uuesalu tee ääres, lagedal alal. Rohkem elamukrunte kavandatud ei ole. Rohevõrgustikus ei asu 500 m ulatuses ühtegi elamumaa sihtotstarbega kinnistut. Kavandatavat elamut ümbritsev igast küljest mets.

Kaitsehaljastuse rajamise vajadus puudub. Krundile kavandatakse täiendavalt hoovisisest haljastust.

Elamukrundi tarastamine rohevõrgustiku piirkonnas on lubatud ainult õueala ulatuses. Õueala suuruseks on 0,26 ha. Detailplaneeringu lahendus on sellega arvestanud.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustikus paiknevate maa-alade kasutustingimused:

- Üldplaneeringu kohaselt: *Ehitustegevus toimub rohevõrgustiku alal detailplaneeringu alusel (detailplaneeringute koostamise vajadust vt täpsemalt ptk 5.1).* Detailplaneeringuga on kavandatud Sepasalu kinnistule üks elamu.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduses sätestatud korrale keskkonnamõju eelhindamise läbi viimise kohustus. Keskkonnamõju eelhindangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.* Detailplaneeringu taotleja on arvestanud keskkonnamõjuhindamise võimaliku vajadusega detailplaneeringu menetluse käigus.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Tiheasustusalade kujundamine on rohevõrgustiku alal keelatud.* Detailplaneeringu lahendus vastab antud tingimuse osas üldplaneeringule, kuna tiheasustust ei teki. Sepasalu kinnistu asub vahetult Uuesalu tee ääres. Krundil on lageraie loa alusel teostatud juba lageraiet. Kavandatav detailplaneering ei kujunda tiheasustusalat, kuna on kavandatud täiesti eraldiseisev üksik pereelamu ehk üksikelamu. Üksikelamu on kavandatud kõrghaljastuseta lagedale platsile, täiendavat kõrghaljastust üksikelamu ehitamisega ei likvideerita. Üksikelamu asukoht on ette nähtud vahetult Uuesalu tee äärde, mis omakorda minimeerib võimalikku negatiivset mõju rohevõrgustikule. Kavandatav elamukrunt on võimalik varustada tehnovõrkudega loodust maksimaalselt säästval viisil. Vee- ja kanalisatsioonitrassid paiknevad kavandatava elamukrundi vahetus läheduses – Uuesalu tee ääres, elektriühendus on võimalik saada samuti väga lähedalt: ca 20 m kaugusel paiknevast Kangrumetsa alajaamast. Seega üksikelamu rajamise mõju rohevõrgustikule on praktiliselt olematu ning absoluutselt minimaalne, arvestades et see plaanitakse rajada Uuesalu tee äärde, millel iseenesest on suur mõju rohevõrgustikule autode liikluse tõttu.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks on väljamõõdistatav elamumaa sihtotstarbeline kinnistu õueala ulatuses, mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Õueala täpsem võimalik suurus ja asukoht oleneb väljakujunenud olukorrast: katastriüksuse suurusest, millest elamumaa kinnistu välja jagatakse, piirkonna üldisest või väljakujunenud krundistruktuurist, infrastruktuuri olemasolust, hajaasustuspõhimõtte toimimistest jne.* Detailplaneeringu lahendus vastab antud tingimuse osas üldplaneeringule. Kavandatud elamukrunt on elamumaa sihtotstarbega krunt õueala ulatuses. Kavandatava elamukrundi suurus on 2695 m² ehk 0,26 ha ja

jääb üldplaneeringuga ettenähtud vahemikku: 0,2-1,0 ha. Lähialas paikneva Kangru elamurajooni kinnistud jäävad suuremalt jaolt vahemikku 0,2-0,3 ha. Planeeritava elamukrundi suurus 0,26 ha jääb üldplaneeringuga ettenähtud vahemikku ning vastab piirkonnas levinud elamukruntide suurusele, mistõttu vastab see üldplaneeringule.

- Üldplaneeringu kohaselt: *Rohevõrgustiku toimimist takistavate infrastruktuurielementide rajamise korral tuleb ette näha meetmed võrgustiku normaalset toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks.* Detailplaneeringu lahendus vastab antud tingimuse osas üldplaneeringule. Ühtegi olemasoleva rohevõrgustiku kõrghaljastust mõjutavat infrastruktuuri elementi kavandatud ei ole. Juurdepääs kinnistule on otse külgnevalt Uuesalu teelt.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Teede ja raudteede rekonstrueerimise käigus tuleb loomade kaitseks kasutusele võtta ökoduktid või muud loomade ohutut teeületust võimaldavad lahendused, eelkõige rohevõrgustiku konfliktaladena määratletud lõikudel.* Täiendavaid teid kavandatud ei ole, kuna planeeritav elamukrunt asub vahetult Uuesalu tee ääres, mis välistab täiendava tee ehituse vajaduse.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Igasuguse arendustegevuse korral peab säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90 % territooriumist ning arendustegevusele peab eelnema täpsustav uuring vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab volikogu arendustegevuse lubamise.* Taotletav detailplaneering vastab antud tingimuse osas üldplaneeringule. Üldplaneeringust tuleneb, et elamuala ei tohi moodustada üle 10% planeeringualast. Kavandatud elamukrunt on pindalaga 2695 m², mis moodustab Sepasalu kinnistust 9%. Ülejäänud osas säilib Sepasalu kinnistul olemasolev olukord kõrghaljastusega. Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek rohevõrgustiku kõrghaljastuse säilitamiseks seada rohevõrgustiku kõrghaljastatud alale keeld lageraiele, mida praegu ei ole.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Rohevõrgustiku alal peab õuealade vahekaugus olema vähemalt 500 m, tuumalas vähemalt 1000 m.* Taotletava detailplaneeringu lahendus vastab antud tingimuse osas üldplaneeringule. Kinnistule on kavandatud on vaid üks elamukrunt, mis paikneb vahetult tee ääres ning lagedal alal. Kinnistu paikneb rohevõrgustiku piiril, väljaehitatud infrastruktuuriga alal, Uuesalu tee ääres. Rohevõrgustikus ei asu 500 m ulatuses mitte ühtegi elamumaa sihtotstarbega kinnistut. Rohevõrgustiku alale on kavandatud vaid üks krunt, rohkem elamukrunte rohevõrgustiku alale kavandatud ei ole. Olemasolevatest elamurajoonidest eraldab kavandatud elamut igas suunas mets. Mööda Uuesalu kergliiklusteed liikudes, s.t. jalakäija tasandil ning sõidukiga liikleja tasandil Uuesalu teel, ei tekita kavandatud elamu visuaalset muljet rohevõrgustiku hoonestamisest.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Kaitsehaljastuse planeerimisel tuleb loodavad haljasalad ühendada olemasoleva rohevõrgustikuga.* Puudub vajadus planeerida täiendavat kaitsehaljastust, kuna detailplaneeringu algatamisel säilitatakse kogu planeeringualal olev kõrghaljastus. Lisaks on elamukrundile kavandatud täiendav hoovihaljastus.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest.* Detailplaneeringu lahendus vastab antud tingimuse osas üldplaneeringule. Kavandatud piirdeaed piirneb õuealaga.
- Üldplaneeringu kohaselt: *Rohevõrgustiku alal kaevandamisel tuleb kasutusele võtta meetmed rohelise võrgustiku toimimiseks.* Vajadusel tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kaevandamist ette nähtud ei ole.

Kokkuvõttes, detailplaneeringu lahendus vastab kõikide tingimuste osas üldplaneeringule. Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

Sepasalu kinnistu detailplaneeringu lahendus ei ole üldplaneeringut muutev.

Kavandatud krunt nr 2 säilib peale detailplaneeringu kehtestamist puhke- ja rekreatiivalana, kuna seal ei teostataks lageraiet, mis välistaks ca 30-aastaks igasuguse rohevõrgustiku toimimise Sepasalu kinnistul. Rae valla üldplaneering on ka koostatud ca paarikümne aastase arenguperspektiiviga, mistõttu on käesolev detailplaneering igati kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lahendus ei muuda Rae valla üldplaneeringut. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, sest detailplaneeringu kehtestamise järgselt ei teostata Sepasalu kinnistul lageraiet, mis tagaks rohevõrgustiku puhvertsooni toimimise ning Sepasalu kinnistut läbiv Uuesalu tee antakse tasuta üle Rae vallale.

Olemasolev kõrghaljastus on planeeringus säilitatud 81 % ulatuses, seda on rohkem kui üldplaneeringus nõutud. Elamumaad 9%, vähem kui üldplaneeringus nõutud 10%.

6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Detailplaneeringuga hoonekompleksi kavandamine krundi ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi oluliselt ei mõjuta, kuna keskkonda ohustavat tootmist alale kavandatud ei ole.

Detailplaneeringu alal ei leidu teadaolevalt kaitsealuseid liike.

Reljeef säilitatakse olemasolevana. Antud projektiga ei kavandata olemasoleva pinnase muutmist.

Planeeringualal säilitatakse olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve 81% ulatuses. Kavandatud maatulundusmaa 81 % ulatuses tagab piisava olemasoleva looduskoosluste säilimise.

6.2. Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal paikneb mets. Teostatud on lageraiet planeeringuala kagupoolses osas. Hoonestuse kavandamisel tuleb säilitada maksimaalset puittaimestikku.

6.3. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Ehitusprojekti koostamise staadiumis on soovitatav koostada täpne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Haljastusprojekti koostamisel peab arvesse võtma Veeseaduse §29 lg 4 p2.

Täiendava kõrghaljastuse planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad” ning Eesti Standardist EVS 778:2001 „Ilupuude- ja põõsaste istikud”. Puud tuleb istutada vähemalt 2 meetri kaugusele sõidutee servast ning vähemalt 1 meetri kaugusele kõnnitee servast. Istutatavatele puudele kasvuruumi tagamiseks peaks nad istutama vähemalt 5 meetri kaugusele hoonestusaladest. Olemasolevatest ja planeeritavatest tehovõrkudest peab istikute kaugus olema vähemalt 2 meetrit. Istutatavate puude ja põõsaste istikud peavad vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 normidele. Edasise projekteerimise staadiumis tuleb koostada ka täpne haljastusprojekt, kus näidatakse täpselt ära puittaimestiku/taimmaterjali asukohad.

Krundile on ette nähtud rajada täiendavat haljastust, puid-põõsaid, hekk. Maa-alale istutatavad puud peaksid soovitavalt olema harilikud männid või harilikud vahtrad, harilikud pihlakad. Puude ja põõsaste paigutus lähtub esteetilisest ja funktsionaalsetest aspektidest. Sama soovitus kehtib ka istutatavate puude puhul. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada.

Elamukrundi iga 300 m² kohta tuleb ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.

6.4. Radoon

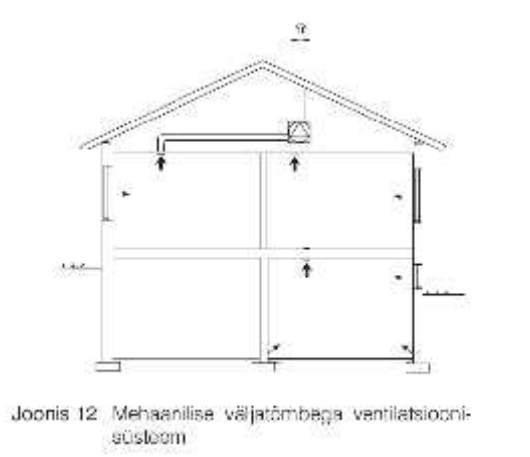
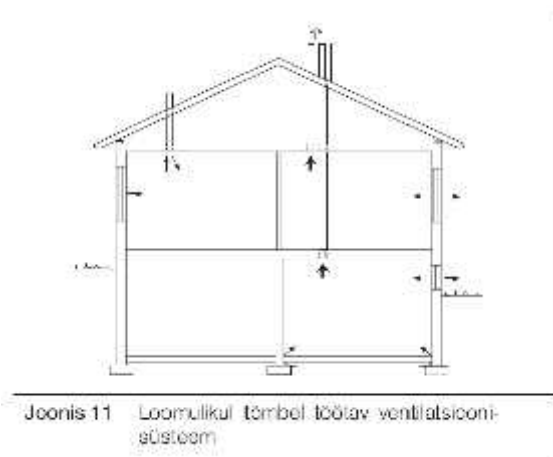
Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³).

Vastavalt standardile EPN 12.3/ ET-1 0110-0344 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ punktile 9.1.4. ja tabelile nr 3 jääb normaalne radoonisisaldus vahemikku 10000-50000 Bq/m³, s.o 10-50 kBq/m³.

Madala radoonitaseme tagamiseks hoones tuleb tagada hea ehituskvaliteet, kõikide postide ja kommunikatsioonide hermetiseerimine ning hea ventilatsioon. Sepasalu kinnistule kavandatava hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada standardis antud soovitusega.

Väljavõtted standardis toodud soovitustest:

9.2.4.2 Keldrist eluruumidesse radooni sattumise vältimiseks on vajalik välja ehitada kas loomulikult tõmbel töötav (vt joonis 11) või mehaanilise väljatõmbega (vt joonis 12) tõhus keldri ventilatsioonisüsteem.



6.5. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei nähta.

Oht inimese tervisele võib avalduda hoone rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

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

Eelpool öeldule on võimalik vältida ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

7. Jäätmekäitlus ja heakord

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale peavad jäätmevaldajad omama või rentima piisavas koguses jäätmemahuteid või kasutama jäätmekäitluslepingu alusel ühismahuteid. Mahutid ja kogumiskohad peavad vastama eeskirja nõuetele.

Detailplaneeringuga on jäätmekonteinerid kavandatud elamukrundile planeeritud parkimisplatsi kõrvale. Kogumiskonteinerid peavad olema suletavad. Kogumiskonteinerite juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega, et kogumisautod pääseksid võimalikult lähedale konteineritele ning tasased. Jäätmemahutite paiknemiskohtade ning juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi valdaja.

Planeeringulahenduse realiseerudes on väga oluline tagada kruntidel heakord, selleks tuleb kinni pidada jäätmehoolduseeskirjast ning tagada planeeritava maa-ala korralik kanaliseeritus.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Rae Vallavolikogu 19.03.2013.a määrusega nr 99).

8. Liikluskorraldus ja parkimine

8.1. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavale krundile toimub asfalteeritud Uuesalu teelt. Planeeringualal tuleb teekattena kasutada piisava kandevõimega katteid, et sõidukite pidev liikumine teid ei kahjustaks. Liiklusmüra on planeeritud ühepereelamutele minimaalseks, sest Uuesalu tee äärde on säilitatud ja kavandatud kõrghaljastust, mis summutavad sõidukitelt tuleva müra küllaltki efektiivselt. Samuti summutavad teelt tulevat liiklusmüra olemasolev kõrghaljastus.

Detailplaneeringu kehtestamisel ühele elamule ehitusõiguse andmisel annaks Sepasalu kinnistu omanik tee aluse maa tasuta vallale üle vältimaks tulevikus tekkida võivad probleeme võimalikul omaniku vahetusel.

8.2. Parkimine

Planeeritava maa-ala parkimine on lahendatud krundisisesele hoovialal. Parkimine on planeeritud lähtudes kehtivatest normidest: EVS 843:2003. Parkimiskohti on kokku kavandatud 3.

Parkimise lahendus:

Pos nr	Elamu liik	Elamu asukoht ja norm	Elamute arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Kavandatud parkimiskohtade arv
		Äärelinn			
1	Üksikelamu (eramu)	Elanik 2,2 Külaline 0,3	1	2,5	3
POS 1. kokku:				2,5	3

9. Tehnovõrgud

Planeeringualal, Sepasalu kinnistul ei ole tehnovõrke.

9.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Rae vallas Uuesalu külas Sepasalu kinnistu elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 219352 (28.04.2014). Selle kohaselt on planeeritud elektritoide "Kangrumetsa" jaotusalaajaama projekteeritavalt 0,4kV jaotusseadelt. Liitumiskilp on kavandatud planeeritud krundi piiri äärde. Liitumispunkt on

liitumiskilbis kliendi liitumisjuhtmestiku klemmidel. Tarbija varustamiseks elektrienergiaga on planeeritud 0,4kV maakaabelliin.

Planeeringus on arvestatud eramute peakaitsmeteks 3x25A. Konkreetne objekti elektrienergia vajadus määratakse vastava hoone projektis.

Valdajal täpsustada liitumispunktide täpsed asukohad ja peakaitsmete suurused Elektrilevi OÜ-s.

9.1.1. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal ei ole sidevarustust. Planeeringu alal uute hoonete sidevarustuse lahendamiseks on tellitud ja väljastatud AS-ilt Eesti Telekom detailplaneeringu koostamiseks telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 23351576 16.10.2014. Planeeritava maa-ala sidevarustuse lahendamisel on lähtutud väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest. Planeeritav sidetrass on ühendatud Uuesalu tee ääres asuva valguskaablitrassi reservkaevust F68S62_K01. Tööprojekti koostamiseks võtta uued tehnilised tingimused planeeritavate hoonete sidekaablite projekteerimiseks.

9.2. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus

Sepasalu kinnistu veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS ESMAR EHITUS 23.10.2014 tehnilistele tingimustele, kus vee- ja kanalisatsiooni varustuse tagamiseks tuleb torusid rajada ka väljapoole planeeringuala piiri.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon tuleb projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee kinnistule. Reoveed vastavad Tallinna Linnavolikogu 15.06.2006.a. määruses nr 37 „Tallinna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kasutamise eeskiri“ nõuetele.

Olemasolevate ühiskanalisatsiooni- ja –veevarustuse süsteemi torustikega ühendamiseks tuleb sõlmida AS-ga Esmar Ehitus vastavasisuline kokkulepe.

Planeeritavale teemaa-alale on ette nähtud 5 m laiune servituudivajadusega ala torustike (plan. veetorustik ja plan. kanalisatsioonitorustik) kaitsevööndi ulatuses.

Sepasalu kinnistul puuduvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud. (vt. „Tehnovõrkude koondplaani“, joonis 5).

9.2.1. Veevarustus

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et vee tarbimine on ühe elamu kohta ca $0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$:

Kokku $Q_d = 0,6 \text{ m}^3/\text{d}$ ($18,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$)

Planeeringuala ühinemispunkt (ÜPV) ühisveevärgiga on planeeritud Uuesalu teel olevast ühisveevärgi torustikust.

Välisveetorud paigaldatakse plastikust veetorudest Ø 32 mm PN10 (KWH-Pipe, Uponor, Pipelife jt). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Torustik tähistatakse signaalkaabliga selle kohal. Kinnistule on toodud omaette veeühendus. Veetorustike rajamissügavus 1,8 m. Torustik paigaldada 15 cm paksusele liivalusele. Hoonetesse on ette nähtud veemõõdusõlmed veemõõtjaga, mis paigaldatakse vahetult sisenduse juurde seinale. Vundamendist läbiminekul veemõõdusõlmeni paigaldatakse veetorud hülssi.

Planeeritavale ühisevõrgu osaks jäävale veetorustikule on ette nähtud servituudivajadusega ala 4m koridori laiusega AS-i Esmar Ehitus kasuks.

Veetorustike trasseering, läbimõõdud ja tehnoloogia täpsustatakse järgmistes staadiumites.

9.2.2. Tuletõrjerveevarustus

Kinnistu vajalik väliskustutuse veehulk on 10 l/sek ja selle tarbeks on ca 1 km kaugusel olev veevõtu koht. Vt ka p. 10 „Tuleohutuse tagamine“.

9.2.3. Kanaliseatsioon

Planeeringu maa-ala vajalik reoveehulk arvestades, et reovesi on ühe elamu kohta ca 0,6 m³/ööp:

Kokku $Q_d = 0,6 \text{ m}^3/\text{d}$ (18,0 m³/kuus)

Kavandatud hoonestuse reovesi saab olema planeeritud ühiskanaliseatsiooni isevoolest torustikust kinnistu piirini.

Planeeringuala ühinemispunkt ühiskanaliseatsiooniga on planeeritud Uuesalu teel olevast isevoolest ühiskanaliseatsiooni kaevuga.

Olemasoleva torustikuga ühendamine on lahendatud olemasolevate vaatluskaevude baasil.

Kanaliseatsioon on lahendatud lahkvoolsena. Ühiskanaliseatsioonisüsteemi osana planeeritud reovete kanaliseatsioonitorustik on planeeritud isevoolsena.

Planeeritavale ühisevõrgu osaks jäävale kanaliseatsiooni torustikule on ette nähtud servituudivajadusega ala 4m koridori laiusega AS-i Esmar Ehitus kasuks.

Kanaliseatsioonitorustike trasseering, läbimõõdud ja tehnoloogia täpsustatakse järgmistes staadiumites.

9.3. Sadevesi

Sadevesi katustelt ja õuealalt kogutakse kokku ja hajutatakse kinnistu piires pinnasesse. Sadevete juhtimine (imbumine) ühiskanaliseatsiooni ja transpordimaale peab olema välistatud.

9.4. Soojavarustus

Hoone kütte ühe alternatiivse võimalusena on ettenähtud ahiküte, elektriküte või õhksoojuspumpad. Seega, soojavarustus kui selline võib olla alternatiivis ka lokaalne.

9.4.1. Gaasivarustus

Planeeritava ühepereelamu krundi üheks alternatiivseks soojavarustuseks on ka maagaas. Koostatud on vastavalt ESMAR GAAS AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 12.11.2014.

Tehniliselt on võimalus projekteerida maa-alale planeeritava ühepereelamu soojavarustuse lahendamiseks ühe alternatiivse variandina maagaas, mille varustamine on algusega Uuesalu tee maagaasijaotusvõrgu B-kategooria Ø250mm torustikust.

Torustik planeeritakse plasttorust. Torustiku läbimõõt määratakse tööprojekti koostamisel, kui täpsustunud konkreetse gaasitarbed.

Krundi piiri lähedusse on ette nähtud rõhuregulaatorsõlm. Krundi piiri lähedusse on ette nähtud maa-alune sulgseade paigaldamine, mis jääb gaasi müüja ja tarbija vaheliseks liitumispunktiks.

Piirkonnas puuduvad teised tarbijad, siis hoone gaasivarustuse tagamiseks tuleb rõhk redutseerida A-kategooria tasemele lokaalselt. Selleks kasutatakse väikest gaasirõhu regulaator kappi. Rõhk lastakse alla $OP=0.02$ bar, mis jääb kinnistu sisese gaasipaigaldise osaks.

Planeeritavale ühisvõrgu osaks jäävale gaasitorustikule on ette nähtud servituudivajadusega ala 2m koridori laiusse AS-i ESMAR GAAS kasuks.

Gaasifitseerimine toimub ESMAR GAAS AS-ga sõlmitava lepingu alusel. Gaasifitseerimise tööprojekti koostamiseks vajalikud lähteandmed väljastab ESMAR GAAS AS.

Olemasolevate küttegaasi jaotusvõrgu süsteemi torustikega ühendamiseks tuleb sõlmida ESMAR GAAS OÜ-ga vastavasisuline kokkulepe.

10. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Projekteeritavate hoonete tulepüsisivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“ ja eelpool mainitud määrusele.

Detailplaneeritav ala asub hajaasutuses, siis tuletõrje veevõtukohta ei pea välja ehitama. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 1 km kaugusel.



Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tasemeks on määratud TP-3.

11. Kuritegevuse ennetamine

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel kujuneb alast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt kogu ümbruskonna üldisele turvalisusele.

Oluline on luua hästi toimiv ja atraktiivne keskkond, mis oma arhitektuuriga tekitab inimestes tunde, et nad on piirkonnas teretulnud. Hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest. Turvatunnet tõstaks ka nähtavate valvekaamerate olemasolu territooriumil. Kõige suuremat rõhku peab pöörama heale nähtavusele ning valgustatusele planeeritavate hoonete ümbruses.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" kirjeldatud soovitustest:

- hea vaadeldavus;
- hea valgustus.

Hoone arhitektuurse lahenduse projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine, vandalismikindlad konstruktsioonid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, jne.).

12. Tegevuskava planeeringu elluviimiseks

Esmalt teostab arendaja detailplaneeringu kohase krundijaotuse.

Ehitiste rajamise järjekord:

1. veetorustik, tuletõrje veevõtumahutid;
2. elektri kaablid;
3. juurdepääsutee ehitus;
4. hoonete ehitus;
5. esimes(t)e hoone(te)ga paralleelselt rajatakse ka kõrghaljastus ja kohustuslik puhvertsoon;
6. trasside ja hoonete rajamisega kaasneva eemaldatava pinnase ja ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013.a määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Kõikide ehitusetappide orienteeruv kestvusaeg: 1 aasta.