

Harjumaa, Rae vald
SELI KÜLA, SELLIJÄRVE KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK:

Ahti Mardo
Rebase 30/1-2
75313 Rae vald
ahti@turmar.ee
Gsm 55519749

PROJEKT :

Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)
MTR reg. Nr. EEP000601
Tehnika tn 24-3, Tallinn 10149

ARHITEKT:

Kristiina Kokk
kristiina@opt.ee
Gsm 533 00878

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
Meelis@opt.ee
Gsm 566 05462

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	3
4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
6 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
7.1 MAAKASUTUS	4
7.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
7.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD.....	4
7.4 HOONED JA RAJATISED	4
7.5 TEHNOVARUSTUS.....	5
7.6 HALJASTUS	5
7.7 RELJEEF	5
7.8 LIIKLUSKORRALDUS	5
7.9 KEHTIVAD KITSENDUSED.....	5
8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
8.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	5
8.2 HOONESTUSTINGIMUSED	5
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	5
8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	6
8.5 KESKKONNAKAITSE.....	7
8.6 HALJASTUS JA HEAKORD	7
8.7 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	7
8.8 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	7
8.9 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	8
8.10 TEHNOVÕRGUD.....	8
8.10.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	9
8.10.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	9
8.10.3 SIDEVARUSTUS	9
8.10.4 SOOJAVARUSTUS	9
9 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	9
10 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 koondplaan	M 1: 1000

V KOOSKÖLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Seli külas, Vaida-Pajupea maantee ääres ning endise liiva ja kruusakarjääri aladel, kus kaevandamine lõpetati 2006.aastal. Planeeritava ala eeliseks on looduskaunis asukoht ja hea ligipääs. Sellijärve kinnistu suurus on ligikaudu 13,1ha.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

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

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEKOKUMENDID

- Rae Vallavalitsuse 14.juuli 2014 korraldus nr 966 Seli küla Sellijärve kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
- Tehnilised tingimused tehnovõrkude planeerimiseks;

4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

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

5 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

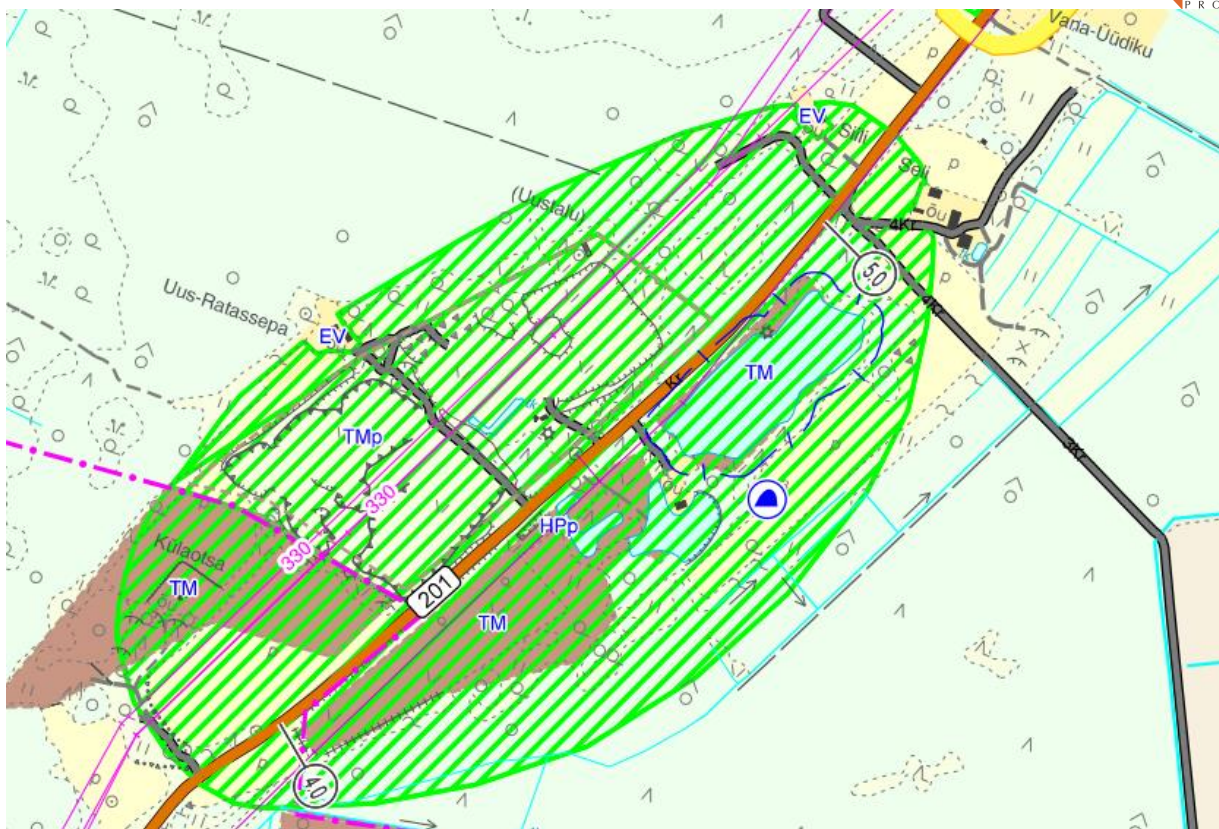
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sellijärve maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu osaline jagamine üheks elamumaa kinnistuks ning üheks maatulundusmaa kinnistuks, elamumaa kinnistule määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

6 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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

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

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



7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

7.1 MAAKASUTUS

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

- katastriüksuse tunnus 65303:003:0738;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala: 13,09, mis liigitatakse järgnevalt – 2,82ha looduslik rohumaa, 5,74ha metsamaa, 4,53ha muu maa s.h 4,53ha veealune maa.

7.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala piirneb endiste karjäärialadega, metsamaadega ning planeeringualast põhja suunas paikneb Selimäe kinnistul üks majapidamine.

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

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

7.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
SELIMÄE	17,32ha	65303:003:0263	Maatulundusmaa
SELLI	9,27ha	65303:003:0737	Maatulundusmaa
PAUNKÜLA METSKOND	324.27 ha	65303:003:0787	Maatulundusmaa

7.4 HOONED JA RAJATISED

Sellijärve kinnistul ehitised ja rajatised puuduvad.

7.5 TEHNOVARUSTUS

Üle Sellijärve kinnistu kulgeb keskpinge õhuliin. Naaberkinnistul, Selimäe, on olemas nii elektrivõrgu maakaabel kui ka puurkaev.

7.6 HALJASTUS

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

7.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt ida suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 42.40 ja 38.40.

7.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Vaida-Pajupea maanteelt, mis on avalikult kasutatav.

7.9 KEHTIVAD KITSENDUSED

- 10kV õhuliini kaitsevöönd, koridori laiusega 20m;
- Riigimaantee nr 11201 Vaida-Pajupea kaitsevöönd 50m;
- Detailplaneeringu ala kattub osaliselt keskkonnaregistri maardlate nimistus arveloleva Peningi turbamaardla (registrikaardi nr 0236) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 15 plokiga. Planeeritava ala piirkonnas tegutses varasemal ajal Selli karjäär (kaevandamisloa nr HARM-045 (L.MK/318547), mis on korrastatuks tunnistatud Keskkonnaameti 10.01.2012 korraldusega nr HJR 1-15/12/26.

8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Sellijärve maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust ühe elamumaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine. Elamumaa krundile antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks ning maatulundusmaale antakse ehitusõigus kuni kolme põllumajandushoone ehitamiseks.

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

8.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Krunt pos 1

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| • Krundi suurus | 5187m ² |
| • Maakasutuse sihtotstarve | EE 100% |
| • Hoonete arv | 1 põhihoone + 2 abihoonet |
| • Ehitusalune pind | 500 m ² |
| • Korruselisus | 2 |
| • Kõrgus | 9m, abihooned 5m |
| • Parkimiskohtade arv | 2 |

Krunt pos 2

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| • Krundi suurus | 125737m ² |
| • Maakasutuse sihtotstarve | M 100% |
| • Hoonete arv | 3 hoonet |
| • Ehitusalune pind | 1500 m ² |
| • Korruselisus | 2 |
| • Kõrgus | 9m |

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Hoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga

servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;

- Elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni kaks abihoonet.
- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2* - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 9m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- Maatulundusmaa krundil võib paikneda kuni kolm põllmajandushoonet;
- Hoonete suurim lubatud korruste arv 2* - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Hoonete lubatud suurim kõrgus on 9m;
- Hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal.
- Katusekalle 30-45°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tüme toon (must, tümehall, tümepruun);
- Hoonete fassaadmaterjalidena kasutada puitu, mida kombineerida krohvi, tellise või paekiviga;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Fassaadi värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- Kruntidele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed, kas puitlippidest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult samakõrguse hekiga. Tugipostideks valida puit või metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;

8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

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

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega riigimaanteelt 11201 Vaida-Pajupea, mis on avalikult kasutatav. Juurdepääsuks nii planeeritavale elamumaale kui ka maatulundusmaale kasutatakse olemasolevat mahasõitu ja uusi mahasõite ei kavandata. Planeering näeb ette riigimaantee samaväärse katte vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni (15m). Mahasõidu katte projekteerimise tehnilised tingimused väljastab Maanteeameti põhja regioon vastava taotluse esitamisel. Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija (Teeseadus §25).

Arendaja finantseerimisel on vajalik maanteelt mahasõidu projekteerimine ja ehituse korraldamine enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Mahasõidu katte projekteerimise tehnilised tingimused väljastab Maanteeameti põhja regioon vastava taotluse esitamisel. Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija (Teeseadus §25).

Nii põhijoonisele kui ka kontaktvööndi joonisele on kantud nähtavuskolmnurgad juurdepääsutee ristumisele maanteega, mille ulatuseks on 210m, kuhu ei tohi kavandada nähtavust piiravaid takistusi.

Planeeringulahendus näeb alale ette ühe uue ühepereelamu, mille ekspluateerimiseks hakkavad alale sõitma 1-2 sõiduautot päevas ning lisaks külalised. Sellijärve kinnistu jääkosale näeb planeeringulahendus ette maatulundusmaa sihtotstarbe, kuhu antakse ehitusõigus hobuste talli ning maneezi rajamiseks. Maatulundusmaani on läbi elamumaa ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala. Maatulundusmaale hakkavad kulgema 1-2 korda kuus veokid, mis transpordivad hobuseid ning toovad kohale neile vajaliku varustuse. Lisaks kulgeb alale suvisel perioodil keskmiselt kord kuus maa-ala hoolduseks vajaliku tehnikaga transport ja keskmiselt kord talvisel perioodil rasketransport metsa hoolduseks.

Seetõttu võib järeldada, et planeeringulahendus ja sellega ette nähtud ehitiste ekspluateerimine mõjutab marginaalselt Vaida-Pajupea maantee liiklussagedust.

Maanteeamet on nii planeeringu koostajat kui ka seeläbi kinnistu omanikku teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

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

Planeeritava ühepereelamu elektrienergiaga varustamine on planeeritud 10/0,4kV „Seli karjäär“ alajaamast, mis paikneb Vaida-Pajupea maantee ääres. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi liitumisleping ning KH Energia Konsult töö nr 140901J Sellijärve, Seli küla, Rae vald elektrivarustus. Nimetatud projekt on kooskõlastatud Maanteeametiga vastavalt 26.09.14 kirjale nr 15-2/14-00120/662 (lisatud kaustale).

Sajuvett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

8.5 KESKKONNAKAITSE

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

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

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

8.6 HALJASTUS JA HEAKORD

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

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

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

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

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

8.7 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

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

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

8.8 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 soovib:

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

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

8.9 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

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

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

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

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

Planeeritava elamumaa naaberkinnistutel paiknev hoonestus jääb uutest hoonetest vähemalt 10m kaugusele. Eluhoone on planeeritud küll krundi piirile. Sellest lähtuvalt on naaberkinnistu omanik kohustatud jälgima käesolevaga planeeritud hoonestusala kaugust krundi piirist ja olevatele hoonete paiknemist alal, et tagada normikohased tuleohutuskujad. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusalad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

Krundisiseste hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõuded.

Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest normidest.

8.10 TEHNOVÕRGUD

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

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

Tehnovõrkude lõikumine riigimaanteega tuleb lahendada kinnisel meetodil.

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

8.10.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

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

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

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

Planeeritava ala läheduses tsentraalne kanalisatsioonisüsteem puudub. Hoonetes tekkinud reovesi kanaliseeritakse kas plastikust kogumismahutisse, suurusega 10m³ või omapuhastisse (nt biopuhasti biorock. Biopuhastis toimub reovee isepuhastumine bioloogiliselt spetsiaalses filtris.) Omapuhastist väljuv vesi on pinnasesse ja veekogusse juhtimiseks ohutu.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse „Kanaliseerimisühenduste veekaitse nõuded“ § 6 lõike 1 punkt 1 nõuetele on omapuhasti sanitaarkaitsetsoon vähemalt 10m. Omapuhastid paigaldatakse vastavalt Riigikogu 11.mai 1994.a. vastu võetud Veeseadusele ning Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001 määrusele nr 171 „Kanaliseerimisühenduste veekaitse nõuded“. Omapuhastid tuleb ehitada nii, et oleks tagatud vee erikasutusloa nõuete ning Keskkonnaministri 31.07.2001 määruse nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ täitmine.

Kanaliseerimisühenduste valik ja optimaalne lahendus selgitatakse välja ehitusprojekti koostades. Kanalisatsioonitorude ja –rajatiste paiknemine krundisiseselt lahendatakse ehitusprojekti käigus, millega määratakse omapuhasti või kogumismahuti asukoht, torustike täpsed kalded, läbimõõdud jms.

Liigne sade- ja pinnasevesi juhitakse olemasolevasse tiiki.

8.10.2 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi liitumisleping ning KH Energia Konsult töö nr 140901J Sellijärve, Seli küla, Rae vald elektrivarustus.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x25A.

Planeeritava ühepereelamu elektrienergiaga varustamine on planeeritud 10/0,4kV „Seli karjäär“ alajaamast, mis paikneb Vaida-Pajupea maantee ääres. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga.

8.10.3 SIDEVARUSTUS

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

8.10.4 SOOJAVARUSTUS

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

9 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	13,1 ha
Kruntide arv planeeritaval alal	2
Elamumaa	5187 m ² ehk 4%
Maatulundusmaa	125737 m ² ehk 96%

10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist. Planeeringuga ette nähtud ühepereelamu ja seda teenindavad trassid rajatakse ühes etapis.

Koostas:
Kristiina Kokk
Arhitekt