

Harjumaa, Rae vald
**SELI KÜLA, SELIJÄRVE KINNISTUTE
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 Keemia tn 4, Tallinn 10616
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	5
7.4 HOONED JA RAJATISED	5
7.5 TEHNOVARUSTUS.....	5
7.6 HALJASTUS	5
7.7 RELJEEF	5
7.8 LIIKLUSKORRALDUS	5
7.9 KEHTIVAD KITSENDUSED.....	5
8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
8.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	5
8.2 HOONESTUSTINGIMUSED	5
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	6
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.....	8
8.10.2 ELEKTRIVARUSTUS.....	9
8.10.3 SIDEVARUSTUS	9
8.10.4 SOOJAVARUSTUS	9
9 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	9
10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	9

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 KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

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. Maa- alale on eelnevalt koostatud ja kehtestatud detailplaneering (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 362, 17.03.2015 a.).

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015)
- Maapõueseadus (vastu võetud 23.11.2004)
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013 kehtestatud)
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- 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 14.04. 2015 korraldus nr 509 , kehtestatud Seli küla Selimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- Rae Vallavalitsuse 17.03.2015 korraldus nr 362, kehtestatud Sellijärve kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- Rae Vallavalitsuse 19.04.2016 korraldus nr 612, lähteseisukohad Seli küla Sellijärve kinnistute detailplaneeringu algatamiseks;

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

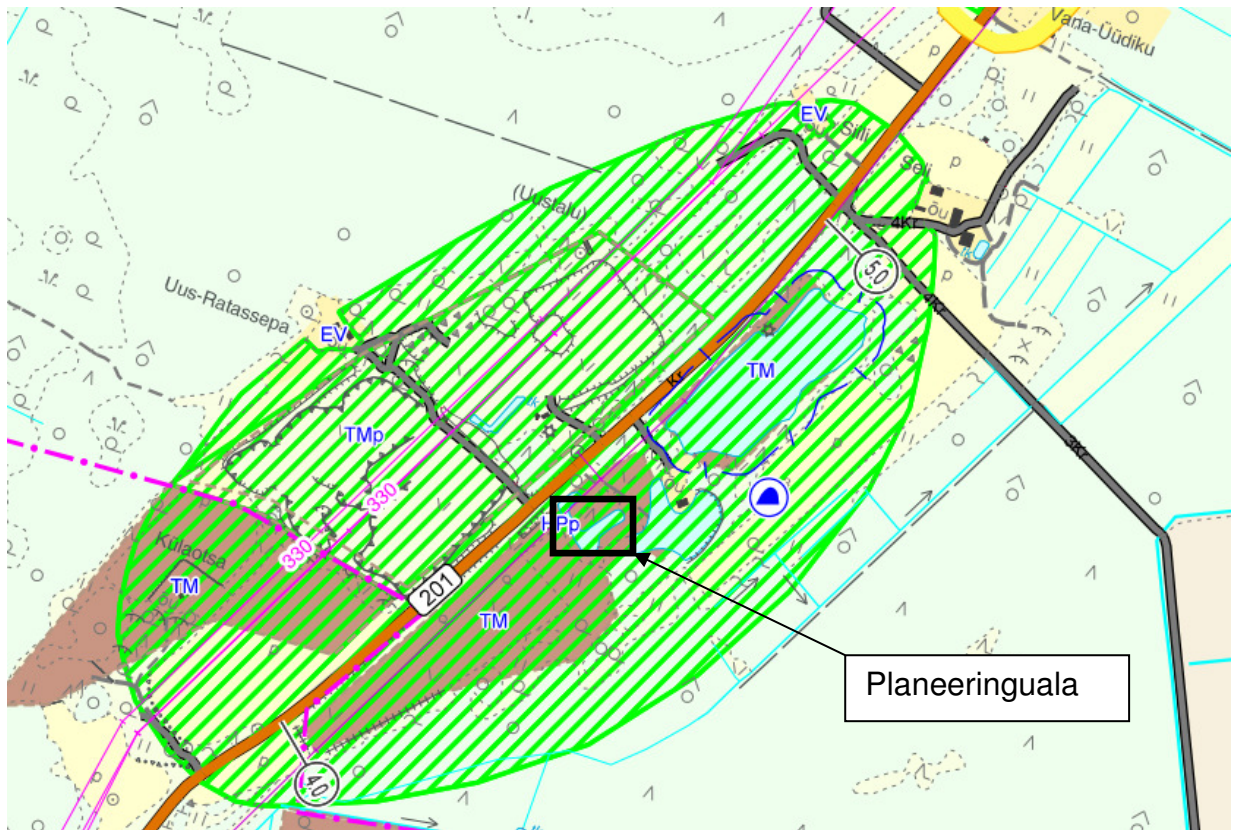
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 17.03.2015 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 362 kehtestatud Sellijärve kinnistu ja lähiala detailplaneeringu pos 1 ehitusõiguse osas , liites olemasolevad elamumaa ja maatulundusmaa kinnistud üheks elamumaa krundiks, laiendada ehitusõiguste ja seades hoonestustingimused.

6 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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

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

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



Üldplaneeringu kaardi väljavõte

7 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

• MAAKASUTUS

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

Sellijärve katastriüksus

- katastriüksuse tunnus 65301:001:3889;
- maakasutuse sihtotstarve: elumaa 100%
- kinnistu pindala: 5588 m², mis liigitatakse järgnevalt – 2512 m² looduslik rohuma, 1423 m² metsamaa, 1653 m² muu maa s.h 1236 m² veealune maa.

Sellijärve kinnistu

- katastriüksuse tunnus 65301:001:3942;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala: 1703 m², mis liigitatakse järgnevalt –metsamaa 1125 m², õuema 203 m², ehitistealune maa 203 m², muu maa 375 m².

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 0.7 ha

• 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 elumaaad, kus peamiselt kahekorruselised üksikelaamud koos abihoonetega.

- KÜLGNEVAD KINNISTUD**

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
SELIMÄE	9,16 ha	65301:001:3970	Maatulundusmaa
SELLI	9,10 ha	65301:001:3941	Maatulundusmaa
SELLIVÄLJA	12,55 ha	65301:001:3890	Maatulundusmaa

- HOONED JA RAJATISED**

Sellijärve kinnistul paikneb maa-ameti kaardiserveri andmetel ehitise ehitisealuse pinnaga 203m².

- TEHNOVARUSTUS**

Kinnistu piiril paikneb elektrienergia liitumiskilp.

Kinnistu paikneb puurkaev tootlikkusega alla 5 m³ ja reoveekogumismahuti.

- HALJASTUS**

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

- RELJEEF**

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

- LIIKLUSKORRALDUS**

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega 11201 Vaida-Pajupea maanteelt, mis on avalikult kasutatav. Planeeritava kinnistuni on rajatud juurdepääsutee, mis kulgeb läbi Sellivälja kinnistu ja kuulub antud planeeringuala omanikule.

- KEHTIVAD KITSENDUSED**

Detailplaneeringu ala paikneb keskkonnaregistri maardlate nimistus arveloleva Peningi turbamaardla (registrikaardi nr 0236) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 15 ploki kõrval. 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. Samuti kehtib ol.olevale elektrimaakaabelliinile kaitsevöönd 1 m liiniteljest.

8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

- 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).

- HOONESTUSTINGIMUSED**

Krunt pos 1

- Krundi suurus 7285m²
- Maakasutuse sihtotstarve EP 100%
- Hoonete arv 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Ehitistealune pind 600 m²
- Korruseliskus 2
- Kõrgus 9m, abihooned 5m
- Parkimiskohtade arv 2+2

- **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 kokkulepe, 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;
- 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 tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- 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 materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;

- **TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega riigimaanteelt 11201 Vaida-Pajupea, mis on avalikult kasutatav. Juurdepääsuks planeeritavale elumumaale kasutatakse olemasolevat mahasõitu läbi Sellivälja kinnistu. Planeering näeb ette riigimaanteega 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. Maatulundusmaani on läbi elamumaa ette nähtud juurdepääsu servituudi vajadusega ala.

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 843:2016 "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 neli parkimiskohta.

• **KESKKONNAKAITSE**

Alale planeeritakse üks ühepereelamu krunt, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne. Käesoleval hetkel on maa-ameti kaardiserveri andmetel kinnistul ehitise ehitisealuse pinnaga 203 m². Alal varem toimunud ja toimuma hakkav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ega reostusueuringute teostamise vajadus puudub.

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

Detailplaneeringu ala paikneb keskkonnaregistri maardlate nimistus arveloleva Peningi turbamaardla (registrikaardi nr 0236) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 15 plokki kõrval. 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.

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

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

• **JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE**

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

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

• **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
- juurdepääsuviis
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorradada
- 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 planeeritavalt hoonestusaladelt head vaated üldkasutatavatele aladele ning läheduses paiknevatele hoonetele. Elamumaa kruntidel lahendatakse ehitusprojekti staadiumis välisvalgustuse paiknemine.

• MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2015.a. määrus nr. 54 „Ehitisele 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 hoonestusala. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

Krundisiseste hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkesektsoonide moodustamise nõuded.

Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest normidest.

• 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.

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

8..1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Piirkonnas puudub ühisveevärk ja –kanalisatsioonitorustik ja seetõttu lahendatakse kinnistu veevarustus suurkaevuga 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 suurkaevu asukoht. Suurkaevu ümbriseb sanitaarkaitsevöönd, mille raadius on 10m.

Planeeritava ala läheduses tsentraalne kanalisatsioonisüsteem puudub. Hoonetes tekkiv 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 „Kanaliseerimisehitiste veekaitsenõuded“ § 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 „Kanaliseerimisehitiste veekaitsenõuded“. 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.

Kanalisatsioonisüsteemi 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.

8.2 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ühepereelamu elektrienergiaga varustamine on tagatud 10/0,4kV „Seli karjäär“ alajaamast, mis paikneb Vaida-Pajupea maantee ääres. Liitumiskilp paikneb kinnistu piiril ja on alati vabalt teenindatav.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi on ehitatud välja maakaabelliin ja sõlmitud on Võrguleping nr.4449300180/12.05.2015

8.3 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.

8.4 SOOJAVARUSTUS

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

9 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	0,7 ha
Kruntide arv planeeritaval alal	1
Elamumaa	7285 m ² 100%

10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Seada vajalikud servituudid
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Planeeringualale seotud liikluslahendus tuleb rajada enne planeeringualale mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks
- Detailplaneeringuga ettenähtud kruntile ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloataotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunti teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Koostas:
Kristiina Kokk
Arhitekt