



kulden
grupp

Seli küla Siilimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering

Siilimäe
Seli küla
Rae vald
Harjumaa

huvitatud isik:

**MTÜ Jüri
Jahumeeste Selts
Aldo Laid**

Seli-Jaani talu, Suuresta küla, Rae vald
5093630

planeerija:

Kulden Grupp OÜ
Jõe tn 11, Lagedi alevik, Rae vald
75303 Harjumaa
Reg nr 10702915
MTR reg. nr. EEP002292

Erik Metsis
erik.metsis@gmail.com
50 68 700

14.10.2016

Töö nr 1604



SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Rae Vallavalitsuse 13.09.2016 korraldus nr 1339 „Siilimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
2. Rae Vallavalitsuse kiri 26.09.2016 nr 6-1/7588 naaberkinnistute omanikele algatatud detailplaneeringust teatamine;
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamise ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamise kohta, sõlmitud 15.08.2016.

II Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõte;
2. KH Energia-Konsult elektrivälisvõrgu projekt nr 160802A.

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
 - 1.3. Vastavus üldplaneeringule
2. Kontaktvõõndi analüüs
3. Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 3.1. Asend
 - 3.2. Üldandmed
 - 3.3. Tehnovarustus
 - 3.4. Kehtivad kitsendused
4. Planeeringuga kavandatud
 - 4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur
 - 4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused
 - 4.3. Arhitektuurinõuded
 - 4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
 - 4.5. Haljastus ja heakord
 - 4.6. Keskkonnakaitse
 - 4.7. Jäätmekäitlus
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine
 - 4.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks
 - 4.10. Energiatõhusus- ja tarbimise nõuded
5. Tehnovõrkude lahendus
 - 5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 5.2. Sademevee lahendus
 - 5.3. Elektrivarustus
 - 5.4. Soojavarustus
 - 5.5. Sidevarustus
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused



7. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi analüüs ja situatsiooniskeem	M 1:8000
DP-02	Tugiplaan	M 1:1000
DP-03	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:1000



I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Rae Vallavalitsuse 13.09.2016 korraldus nr 1339 „Siilimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
2. Rae Vallavalitsuse kiri 26.09.2016 nr 6-1/7588 naaberkinnistute omanikele algatatud detailplaneeringust teatamine;
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamise ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamise kohta, sõlmitud 15.08.2016;



II Lisad

1. Kinnistusraamatu väljavõte;
2. KH Energia-Konsult elektrivälisvõrgu projekt nr 160802A.



III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu huvitatud isik on MTÜ Jüri Jahimeeste Selts. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine ühiskondlike ehitiste maaks, määrata krundile ehitusõigus, tehovõrkudega varustamine ja seada tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suurus on ca 2,4ha.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimiseseadus;
- Rae valla ehitismäärus;
- Rae valla üldplaneering;
- Geodeetiline alusplaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid (näiteks):
 - Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
 - Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
 - EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
 - Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
 - Majandus- ja taristuminister 02.06.2015 määrusele nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
 - Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
 - Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Geodeetiline alusplaan: KG Büroo töö nr 421-16GEO „Geodeetiline alusplaan“ (11.02.2016)

1.3. Vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringuga on kinnistule määratud haljasala- ja parkmetsamaa juhtotstarve. Vastavalt ette nähtud tingimustele on sellisele alale lubatud rajada väikesemahulist puhkeotstarbelisi ehitust ning külaplatse. Detailplaneeringuga kavandatakse alale piirkonna jahipidamise teeninduseks ette nähtud jahimaja koos kõrvalhoonetega ning avalik küla kogukonna tarbeks ettenähtud lõkkeplats ja grillinurk. Seega vastab detailplaneeringu lahendus kehtivale valla üldplaneeringule.

Üldplaneeringuga on nõutud rohevõrgustikus 90% ulatuses loodusliku keskkonna säilimine. Detailplaneeringuga on ette nähtud hoonestuse ettepanek moodustatavale 2300m² suurusele üldkasutatavate ehitiste maale, mis on alla 10% ulatuses kogu planeeritavast alast. Hoonestus moodustab 10% planeeritavast kinnistust. Detailplaneeringuga on lubatud piirdeid rajada vaid ühiskondlike ehitiste maa krundi piirile. Seega säilib üle 90% alast loodslikuna.



2. Kontaktvööndi analüüs

Kinnistu paikneb Seli külas, mis asub Rae valla lõunaosa äärealadel ja kus asustus on hõre, suuremad tiheasustusalad puuduvad. Seli külas asub kümmekond majapidamist peamiselt läbiva maantee 11201 Vaida-Pajupea tee ääres ja olemasolevate karjääri tagajärjel tekkinud järvede ääres. Ümber elmaute on suured maatulundus- ja metsamaad.

Siilimäe kinnistu naaerkinnistul Siili asub lähim majapidamine. Järgmised majapidamised asuvad 200-400m kaugusel, ülejäänud juba kaugemal piki maanteed.

Planeeritava ala asub maantee ääres, suurusega 2,4ha ja olemasolevat kinnistut väiksemaks ei jagata. Seli külas ümber hoonete välja jagatud maatulundusmaa krundid on peamiselt 1-3 ha suurused. Seega sobib olemasolev krundi suurus olemasoleva krundistruktuuriga. Tee äärest kaugemal asuvad hoonestuseta krundid on valdavalt tunduvalt suuremad.

Lähtudes planeeritava ala asukohast, võib pidada ühe hoonekompleksi ja avaliku lõkkeplatsi loomist piirkonda sobilikuks. Hoonestus on otseses seoses piirkonna metsaaladega vahetus läheduses, samas asudes Seli külale omaselt maantee ääres, tagades kerge juurdepääsu vajadusel ka piirkonna elanikele.

Hoonestusala määramisel tuleb arvestada krundil olevate piirangutega ning hoonestustingimuste määramisel tuleb lähtuda olemasolevast väikeelamute arhitektuurist piirkonnas. Planeeritav hoone peab sobima oma mahult ja lahenduselt piirkonna rahuliku hoonestusega, kus valdavalt domineerib puitlaudisfassaad ja viilkatus.

Analüüsist võib järeldada, et antud planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab keskkonnavalaseid, tehnilisi, funktsionaalseid, majanduslikke ja sotsiaalseid tegureid.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritav ala asub Rae vallas, Seli külas. Juurdepääs planeeritavale alale on olemasolevalt asfaltkattega 11201 Vaida-Pajupea teelt. Sisepääsutee on pinnastee läbi maaberkinnistu Siilipesa (65303:001:0089), millele nähakse detailplaneeringuga ette servituudi seadmine Siilimäe kinnistu kasuks.

Kinnistut ümbritsevad peamiselt maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud ja suured metsaalad. Planeeringuala asub hõredalt asustatud loodulikus piirkonnas, kuhu jahipidamisega tegelemiseks vajaliku hoonestuse loomine on põhjendatud ja otstarbekas.

3.2. Üldandmed

Planeeritav kinnistu Siilimäe on eraomandis.

Planeeritava ala moodustab kinnistu:



Aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Siilimäe	2,4ha	65303:001:0090	Maatulundusmaa	MTÜ Jüri Jahimeeste Selts

3.3. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb hajaasustuses, seega siin puuduvad ÜVK trassid. Vee- ja kanalisatsioonilahendus tuleb lahendada lokaalselt. Krunt on elektrivõrguga haaratud piirkonnas.

Planeeringualal või selle vahetus lähenduses paiknevad järgimised tehnovõrgud:

- Elektriõhuliin alla 1kV;
- Elektrimaakaabelliin;
- Elektriõhuliin 220-330kV (kõrgepingeliin).

3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- 11201 Vaida-Pajupea tee kaitsevöönd 30m.
- 11201 Vaida-Pajupea tee sanitaarkaitsevöönd 60m.
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;
- Elektrimaakaabelliin kaitsevöönd 1m;
- Elektriõhuliin 220-330kV (kõrgepingeliin) kaitsevöönd 40m.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada kinnistust eraldi 2300m² suurune ühiskondlike ehitiste maa krunt, mis on alla 10% ulatuses kogu planeeritavast alast. Hoonestus moodustab 10% planeeritavast kinnistust. 90% kogu alast säilib loodslikuna ning säilib olemasolev maatulundusmaa sihtotstarve.

Hoonestatava krundi asukoht on valitud tulenevalt olemasoleva juurdepääsutee ja maantee asukohast, maapinna kõrgusest ja naaberkinnistul olemasoleva elamu asukohast.

Hoonestusala ja perspektiivsete hoonete asukoht on valitud juurdepääsutee äärde, et tagatud oleks lihtne ligipääs, samas uute juurdepääsude rajamine oleks minimaalne.

Juurdepääsuteest lõunapoole on krundil tugev kalle lõunasuunas, absoluutne maapinna kõrguste vahe ca 3m. Hooned tuleb soovitatavalt rajada järsaku peale, mis jääb kõrghaljastusega kaetud ala äärde. Tiigi asukohavalikul on arvestatud, et see tuleks maatulundusmaa krundil kõige madalamasse asukohta järsaku põhjas. Hoonete ja tiigi selline asukoht tagab, et katustelt ja teelt valguv sademevesi oleks loomuliku maapinna kaldega võimalik ära juhtida tiigi suunas. Tiigi planeerimine kõrghaljastusega alale ei vähenda rohevõrgustiku süsteemi toimimist.

Hoonete asukohavalikul on lisaks arvestatud, et see oleks maanteelt piisavalt kaugel, mis vähendab müra levimist alale ning tagatud oleks piisav privaatsus.



Hoonete ja tiigi alune maa on osaliselt kõrghaljastatud, kuid kõrghaljastusega hoonestusala koos tiigi pinnaga moodustab kogu kõrghaljastusega kaetud krundi pinnast ca 15%. Seega planeeritud tegevus ei sega ega vähenda rohevõrgustiku toimimist. Planeeringuga on ette nähtud maantee poolselele küljele asendusistuse rajamine.

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud hoonestustiheduse ja –tingimustega.

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: Jahimeeste

- Kinnistu sihtotstarve – 100% ühiskondlike ehitiste maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 3 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 230 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 9m, abihoonel 6m

Kruntide ehitusõigus:

Krunt positsioon 2: Siilimäe

- Kinnistu sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Hoonete arv krundil – -
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – -
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – -

Kitsendused:

Krunt positsioon 1: Jahimeeste

- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;

Krunt positsioon 2: Siilimäe

- 11201 Vaida-Pajupea tee kaitsevöönd 30 m.
- 11201 Vaida-Pajupea tee sanitaarkaitsevöönd 60m.
- Elektriõhuliin alla 1kV kaitsevöönd 2m;
- Elektrimaakaabelliin kaitsevöönd 1m;
- Elektriõhuliin 220-330kV (kõrgepingeliin) kaitsevöönd 40m;
- Juurdepääsuservituut.

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 20-45°, ühe- või kahepoolse kaldega katus;
- Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Jahimaja suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonetel 1;
- Jahimaja (põhihoone) katuse harjajoone lubatud suurim kõrgus maapinnast on 9m;



- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m;
- Jahimaja +0.00 vahemikus +43.70...+44.00;
- Krundil võib paikneda 1 jahimaja ja 3 abihoonet.
- Fassaadmaterjalidest on lubatud kasutada puitvoodrit, looduslikku kivi, tellist, krohvipinda, valtsplekki; kombineerida tuleb omavahel 2-3 materjali ja tonaalsust; tagada sobivus piirkonna looduslikku miljöösse.
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotiive;
- Piirdeid: Ühiskondlike ehitiste maa piirile on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed puitlaudadest või traatvõrkmaterjalist. Piirdeid on lubatud kombineerida hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone ja piirdeid peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Lahtine hoonestusviis;
- Kõrghaljastus: Moodustatavatele kruntidele näha ette täiendavat kõrgahaljastust naaberelamu poolsele küljele. Olemasolevale kõrghaljastusele teha vastavalt vajadusele hooldusraiet. Väärtuslikud üksikult kasvavad suuremad puud tuleb säilitada.
- Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele. Planeeritud on kokku 9 kohta.

4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääs avaliku kasutusega asfaltbetoonkattega 11201 Vaida-Pajupea teelt.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee 11201 kaitsevööndis, mille ulatus on 30m. Riigitee kaitsevööndisse ehitisi, parklaid ega uusi mahasõite planeeritud ei ole. Kaitsevööndis lubatud ja keelatud tegevusi reguleerib ehituseadustik. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek. Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet

Juurdepääs planeeringualale lahendatud riigiteel 11201 km 5,075 asuva olemasoleva mahasõidu kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei ole planeeritud. Sissepääsutee on pinnastee läbi naaberkinnistu Siilipesa (65303:001:0089), millele nähakse detailplaneeringuga ette servituudi seadmine Siilimäe kinnistu kasuks.

Joonisetele on kantud riigimaanteega ristumisel projekteeritud nähtavuskolmnurk, mõõtmetega 10x150 (vastavalt EVS 843:2016), kuhu ei ole lubatud paigutada nähtavust piiravaid tegureid (nt. kõrg- ja madalhaljastus). Arvestada tuleb külgnähtavuse tagamisega, vähemalt 16m laiusel maal, vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ toodule.

Läbiv siseteed tuleb uue kruusakattega. Osaliselt planeeritakse tee ümber, et see ei kulgeks läbi planeeritud ehitusala. Kõrgepingeliini kaitsevööndisse on planeeritud suur kruusakattega parklala.



Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimisnormatiivist on äärelinnas ette nähtud 1 m² brutopinna kohta 40 kohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus :

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Asutus, suure külastajate arvuga	7,5	9

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud 9 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 7,5. Seega on normatiivne parkimine täidetud.

Täiendavalt on pos 2 krundile ette nähtud hooajaline mittestatsionaarne parkimisala.

4.5. Haljastus ja heakord

Kinnistul on olemasolev kõrg- ja madalhaljastus, mis tuleb enamuses säilitada. Maha võetakse vaid puud hoonete all ja tiigi rajamiseks, ülejäänud ala heakorrastatakse. Kogu krundil olevast kõrghaljastatud alast moodustab hooenustusala vaid maksimaalselt 10%, millest samuti. Puude raiumine tuleb kooskõlastada valla keskkonnanõunikuga.

Täiendvat kõrghaljastust tuleb rajada planeeritava jahihoone ja olemasoleva naaberkinnistul asuva eramu vahelisele alale, samuti maantee poolsele küljele. Viimasega on võimalik vähendada kõrgema liikluskoormusega teelt tulevat müra ja saastatust. Juurdeistutuste tegemisel kasutada alal kasvavaid liike. Et lisada alale atraktiivsust ka talvisel perioodil, kasutada erinevaid okaspuu liike.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

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

Planeeringualale planeeritud hoone on sedavõrd väikese mahuga, et negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

4.6. Keskkonnakaitse

Krundi omanikuks on MTÜ Jüri Jahimeeste Selts, kes kasutab hoonet kogunemiskohana. Tegemist on hoonestusega, mille maht ei ületa keskmise eramu suurust, seega planeeringu lahendus näeb ette vaid keskkonnasõbralikke tegevusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne keskkonnale kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.



Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub vaid hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Kuna tegemist on jahimajaga, mis on pigem kogunemiskoht ning krundil jahti ei peeta, siis jahipidamisega tekkivad ohud on välistatud. Samas tuleb arvestada, et jahi korraldamine ei tohi kahjustada teiste isikute seaduslikke õigusi ja vabadusi. Jahi korraldamisel lähtutakse jahimaakorralduskavast, jahirendilepingust ning maaomanike või -haldajate ja jahirentniku vahel sõlmitud lepingutest maa kasutamise võimaluste ja jahipidamise tingimuste kohta või jahiulukivarude kasutamise lepingutest.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveereostust. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

4.7. Jäätmekäitlus

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

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala on langusega maantee poolt lõuna suunas, kuhu looduslikult olemasolevasse orgu on planeeritud süvendada tiik. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad +40,56 m ja +45,26 m vahele. Planeeritava põhihoone ±0.00 planeerida vahemikus +43,70.....44.00.

Maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu pinnast ning sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.



4.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Majandus- ja taristuminister 02.06.2015 määrusele nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2012).

Tuletõrje veevarustus on lahendatud tiigi äärde planeeritava kuivhüdrandi baasil, mis hakkab paiknema planeeritava hoonestuse vahelisel alal. 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 aastaegadel. Veekogu vepinna nivoo ja tuletõrjeauto paiknemiskoha kõrguste vahe ei tohi ületada 4m ja veesügavus peab olema vähemalt 1,5m. Väline tulekustutusvee vajadus on 10l/s 3 tunni jooksul.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud. Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest normidest. Hooned tuleb varustada suitsuanduritega.

4.10. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine lahendatakse lokaalse puurkaevu ja kogumismahuti baasil. Puurkaevu ja mahuti võimalik asukoht on kantud detailplaneeringu joonisele DP-03.

Proгноositav max. veevajadus kuni 10 m³/ööpäevas. Veehaarde sanitaarkaitseala ei moodsustata, kui põhjavett võetakse ühe kinnistu tarbeks kuni 10m³/ööpäevas.

Reoveed kogutakse kogumismahutiga, mille võimalik asukoht on näidatud joonisel DP-03.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.



5.2 Sademevee lahendus

Krundi loomulik kalle on suunatud planeeritava tiigi suunas. Krundi liigne sade- ja drenaaživesi immutatakse pinnasesse või kogutakse kokku planeeritava krundisisese drenaažitorustikuga ning juhitakse planeeritavasse tiiki. Sademevett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele.

5.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus.

Kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on KH Energia-Konsult elektrivälisvõrgu projekt nr 160802A (vt. lisa 2)

Hoonete elektrivarustuseks on ette nähtud ehitada olemasolevalt Mäeseli alajaamast maakaabelliin tee alt puurides (kinnisel meetodil) kuni pos 2 krundi piirile rajatava liitumiskilbini. Planeeritava üldkasutatava ehitiste maa krundi pos 1 liitumispunkti vajalik peakaitse on 3x16A. Kaablite eksploatatsiooniks vajaliku juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmine.

Planeeritava maakaabli ja liitumiskilbi asukohad ning nende kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadusega ala täpsustatakse tehnoarajatiste tööprojektiga. Skemaatiline lahendus on toodud Põhijoonis tehnoarajatistega DP-03.

5.4. Sidevarustus

Telekommunikatsioon on võimalik lahendada nn traadita süsteemi kaudu. Telefonside lahendatakse mobiiltelefonide kaudu.

5.5. Soojavarustus

Lahendatakse planeeringualal lokaalselt.

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust



- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

7. Elluviimise tegevuskava

- kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamine (võrgu valdaja poolt kuni liitumispunkti) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud krundile pos 1 ehituslubade väljastamine;
- ehitatud hoonetele kasutuslubade väljastamine.

Koostas:

Stina Metsis

Arhitekt, Kulden Grupp



IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi analüüs ja situatsiooniskeem	M 1:8000
DP-02	Tugiplaan	M 1:1000
DP-03	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:1000