

Harjumaa, Rae vald
ARUVALLA KÜLA, TAEVASMAA TEE 13, 14, 18 JA 19
KINNISTUTE DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIKUD:

Siiri Villido
Taevasmaa tee 19-1, Aruvalla küla, Rae vald, 75320, Harjumaa
ingvar.villido@gmail.com

Ingvar Villido
Taevasmaa tee 19-1, Aruvalla küla, Rae vald, 75320, Harjumaa
ingvar.villido@gmail.com

Ville Jehe
Müürivahe tn 31-8, 10140 Tallinn, Harjumaa
ville@jehe.ee

Ülle Jehe
Müürivahe tn 31-8, 10140 Tallinn, Harjumaa
ville@jehe.ee

Aivar Jõemaa
Arbu 13-27, 13167 Tallinn, Harjumaa
joemaa7@gmail.com

Marat Listra
Taevasmaa tee 19-2, Aruvalla küla, Rae vald, 75320, Harjumaa
marat.listra@gmail.com

Siim-Aoum Villido
Taevasmaa tee 19-1, Aruvalla küla, Rae vald, 75320, Harjumaa
siimvillido@gmail.com

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Kristiina Kokk
kristiina@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
meelis@opt.ee
tel: 5660 5462

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
5. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
6.1. Maakasutus	4
6.2. Külgnevad kinnistud	4
6.3. Hooned ja rajatised	5
6.4. Tehnovarustus	5
6.5. Haljastus	5
6.6. Liikluskorraldus	5
6.7. Kehtivad kitsendused	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1. Planeeringulahendus	6
8.2. Hoonestustingimused	6
8.3. Arhitektuurinõuded	7
8.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	7
8.5. Keskkonnakaitse	7
8.6. Haljastus ja heakord	8
8.7. Planeeringuala tehnilised näitajad	8
8.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine	9
8.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	9
8.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	9
8.11. Tehnovõrkude lahendus	9
8.11.1. Elektrivarustus	9
8.11.2. Sidevarustus	10
8.11.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
8.11.4. Sademevesi	10
8.11.5. Soojavarustus	10
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	10

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV JOONISED

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

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Aruvalla külas, 11310 Aruvalla-Jägala maantee läheduses. Planeeritava ala lähiümbruses on väljakujunenud omanäoline ja looduslähedane küla.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,1 ha. Planeeringualale on varem koostatud „Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneering”. Planeering kehtestati 10.04.2007. a otsusega nr 255. Lahendus nägi ette alale erineva suurusega elamumaa ja sotsiaalmaa sihtotstarbega kinnistud.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2017–2028
- 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”
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

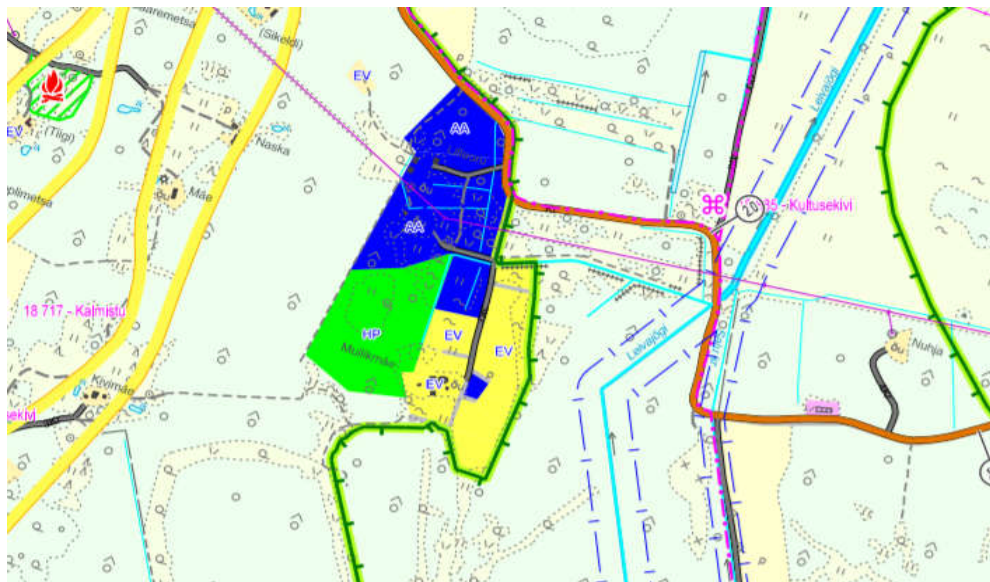
Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ TELG MK poolt aprill 2014, töö nr 24T176.

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on Taevasmaa 14, 18, 19 elamumaa sihtotstarbelistel kinnistutel ehitusõigusi ja hoonestustingimusi täpsustada ning samuti küla keskel paikneva Taevasmaa tee 13 sotsiaalmaa sihtotstarbelisel kinnistul muuta sihtotstarve ühiskondlike hoonete maaks, ning anda nimetatud krundile ehitusõigus ühe kuni kahekorruselise hoone ehitamiseks, ehitisealuse pinnaga kuni 165 m².

5. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud väikeelamumaa juhtotstarve ning Taevasmaa tee 13 kinnistule ühiskondlike ehitiste maa otstarve, vt üldplaneeringu kaardi väljavõte.



6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

6.1. Maakasutus

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel)

Taevasmaa tee 13 kinnistu:

- katastriüksuse tunnus 65303:003:0501;
- maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%
- kinnistu pindala: 1631 m², mis liigitatakse järgnevalt – 1631 m² looduslik rohumaa.

Taevasmaa tee 14 kinnistu:

- katastriüksuse tunnus 65303:003:0306;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 6859 m², mis liigitatakse järgnevalt – 437 m² ehitistealune maa, 1373 m² haritav maa, 3468 m² looduslik rohumaa, 1262 m² õuema, 756 m² muu maa.

Taevasmaa tee 18 kinnistu:

- katastriüksuse tunnus 65303:003:0508;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 4315 m², mis liigitatakse järgnevalt – 4269 m² looduslik rohumaa, 46 m² muu maa.

Taevasmaa tee 19 kinnistu:

- katastriüksuse tunnus 65301:003:0504;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 6067 m², mis liigitatakse järgnevalt – 5741 m² looduslik rohumaa, 126 m² metsamaa, 200 m² muu maa.

6.2. Külgnevad kinnistud

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
NUBLUSE	13,63 ha	65303:003:0757	Maatulundusmaa
JÄRVEMETSA	5,75 m ²	65303:003:0517	Üldkasutatav maa
TAEVASMAA TEE 12	2199 m ²	65303:003:0516	Elamumaa
TAEVASMAA TEE 10	2160 m ²	65303:003:0515	Elamumaa
TAEVASMAA TEE 15	4030 m ²	65303:003:0502	Elamumaa

TAEVASMAA TEE 17	3500 m ²	65303:003:0503	Elamumaa
TAEVASMAA TEE 21	5921 m ²	65303:003:0505	Elamumaa
Taevasmaa tee L1	7630 m ²	65303:003:0493	Transpordimaa

6.3. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel paiknevad planeeritavatel kinnistutel järgmised ehitised:

TAEVASMAA TEE 13

Ehitised ja rajatised puuduvad.

TAEVASMAA TEE 14

Ehitisregistri nr	Hoone otstarve	Ehitisealune pind	Korruste arv
116018537	Elamu	101 m ²	1
116018533	Kuur	146 m ²	1
116018537	Laut	47 m ²	1
116018536	Kuur	37 m ²	1
220405627	Kaev		

TAEVASMAA TEE 18

Ehitised ja rajatised puuduvad.

TAEVASMAA TEE 19

Ehitisregistri nr	Hoone otstarve	Ehitisealune pind	Korruste arv
120560218	Kaksikelamu	350 m ²	2

6.4. Tehnovarustus

Planeeringualal või selle vahetus läheduses paiknevad tehnorajatised:

- 10kV / 0,4kV alajaam
- Veetorustik
- Madalpinge maakaabel
- Hüdrant
- Kuivenduskraav

6.5. Haljastus

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa, osaliselt kõrghaljastatud ning osaliselt haritav põllumaa. Taevasmaa tee äärde ning planeeritavate kruntide vahelisele piirile on rajatud kuivenduskraavid.

6.6. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub 11310 Aruvalla-Jägala maanteelt, Taevasmaa tee kaudu.

6.7. Kehtivad kitsendused

- Kuivenduskraavide teenindusala.
- Taevasmaa tee kaitsevöönd
- Peningi maardla (Keskkonnaregistri maardlate reg.nr M 236).

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Aruvalla külas, Lilleoru arendusalas. Lilleoru on tuntud oma looduslähedase ning spirituaalse maailmavaate poolest. Orus paiknevad elamud aga ka hooned kuhu kogunevad teised huvilised teadmisi ammutama.

Planeeringuala piirneb Taevasmaa tee äärde varem planeeritud erineva suurusega elamumaadega, mis valdavalt on hoonestatud. Aruvalla-Jägala tee ääres paikneb ca 14 ha suurune sotsiaalmaad ning ühiskondlike ehitiste maa. Lilleoru arendusalast välja poole jäävad vanad taluhoonete kompleksid ning maatulundusmaa sihtotstarbelised krundid.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. Planeeringulahendus

Planeeringulahendusega ei ole ette nähtud olemasolevate kruntide jagamine või krundipiiride muutmine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ühiskondliku maa sihtotstarbelise Taevasmaa tee 13 kinnistu sihtotstarbe täpsustamine ühiskondlike hoonete jaoks, ning sellele ehitusõiguse määramine ühe kuni kahekorruselise hoone ehitamiseks, ehitusaluse pinnaga kuni 165 m².

Samuti täpsustatakse ehitusõigust Taevasmaa tee 14, 18 ja 19 kinnistutel, nähes ette kruntide maksimaalseks ehitisesaluseks pinnaks 10% kinnistu pindalast. Nii võib Taevasmaa tee 14 krundile ehitada ühe ühepereelamu ning kuni 4 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 680 m². Taevasmaa tee 18 krundile võib ehitada ühe ühepereelamu ning kuni neli abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 430 m². Taevasmaa tee 19 krundile võib ehitada ühe kahepereelamu ning kuni neli abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 600 m².

Arvestades, et kõik planeeringuga haaratud elamumaa krundid on suhteliselt suure pindalaga, siis on siiski tagatud piisav vahekaugus kahe naaberkrundil paikneva eluhoone vahel, samuti haljastuse osakaal ning ehitusõiguse täpsustamine võimaldab krunte funktsionaalsemalt kasutada.

Olemasolevad ja planeeritavad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

8.2. Hoonestustingimused

Krunt Pos 1- Taevasmaa tee 13

• Maakasutuse sihtotstarve	Üh 100%
• Krundi pindala	1631 m ²
• Hoonete arv	1 põhihoone
• Ehitisealune pind	165 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m
• Parkimiskohtade arv	4

Krunt Pos 2- Taevasmaa tee 19

• Maakasutuse sihtotstarve	EE2 100%
• Krundi pindala	6069 m ²
• Hoonete arv	1 põhihoone + 4 abihoonet
• Ehitisealune pind	600 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m, abihooned 6 m
• Parkimiskohtade arv	4

Krunt Pos 3- Taevasmaa tee 18

• Maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
• Krundi pindala	4314 m ²
• Hoonete arv	1 põhihoone + 4 abihoonet
• Ehitisealune pind	430 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m, abihooned 6 m
• Parkimiskohtade arv	2

Krunt Pos 4- Taevasmaa tee 14

• Maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
• Krundi pindala	6856 m ²
• Hoonete arv	1 põhihoone + 4 abihoonet
• Ehitisealune pind	680 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m, abihooned 6 m
• Parkimiskohtade arv	2

8.3. Arhitektuurinõuded

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni neli abihoonet;
- eluhoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt 7,5 m kaugusele. Abihoone võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;
- elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2;
- elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 9 m;
- abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3–1 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- katusekalle 25– 50°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate (kuid suurem kui 12 kraadi) kalletega, samuti abihoone katus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Viimistlusmaterjalidena kasutada võimalikult palju ökoloogilisi materjale. Soovitavateks ehitusmaterjalideks looduskivi (paekivi, munakivid vms), savi (savi ja roo või savi ja puidu segust valatud sein), savitellised (sh ka põletatud savitellised), puit jms. Soovitav on rakendada hoonete ehitusel ehitusmaterjalide taaskasutamist (tellised, puit, jne). Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale.
- fassaadi värvilahenduses eelistada neutraalseid looduslähedasi värvitoone – naturaalne valge, beež, pruun, hall, naturaalne kivi; Vältida erksaid toone;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- elamumaa kruntidele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed, kas puitlippidest piirded või kombineeritult paekiviga. Tugipostideks valida puit või paekivi. 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.
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

8.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavad krundid külgnevad avaliku kasutusega eraomandis oleva Taevasmaa teega. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Soovitav on parkimiskohtade planeerimisel arvestada täiendavate parkimiskohtadega külaliste tarbeks. Igale üksikelamumaa krundile planeeritud minimaalselt kaks parkimiskohta, paariselamumaa krundile on planeeritud minimaalset 4 parkimiskohta. Ühiskondlike hoonete maale on planeeritud 4 parkimiskohta, arvestades et tegemist on lähemaid külaelanikke teenindava hoonega, kuhu minnakse peamiselt jalgsi.

8.5. Keskkonnakaitse

Alale planeeritakse 165 m² suuruse ehitusaluse pinnaga ühiskondlik hoone ning täpsustatakse väikeelamute kruntide ehitusõiguseid. Valdavas osas planeeringualast on säilitatud maa senine

sihtotstarve ehk elamumaa, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Kavandatav tegevus ei kuulu Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise eelleping” alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks looduskeskkonna vastupanuvõime või loodusvarade taastumisvõime ületamist ega keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 842:2003 Ehitise helisolatsiooninõuded; Kaitse müra eest. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Väikse ühiskondliku hoone, kolme üksikelamu ning abihoonete rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatavate hoonete ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste ja avariide esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha.

Oht inimese tervisele avaldub 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.

Planeeritavaks tegevuseks keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjavee alaga. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Planeeritav ala jääb osaliselt Peningi maardla (Keskkonnaregistri reg. nr M 236) mõjualale ja arvestada planeeritavates toimingutes tulenevalt Maapõueseaduse paragrahv 5,14,15. Maardla mõjuala piir vt joonisel AS-04.

8.6. Haljastus ja heakord

Planeeritav ala on valdavas osas looduslik rohumaa, osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Planeeringulahenduse kohaselt väärtuslik haljastus säilitatakse. Igale elamumaa krundile rajatakse uus haljastus, arvestusega krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Elamumaa krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

Samuti säilitatakse ja puhastatakse regulaarselt planeeringualal kulgevad kuivenduskraavid.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale või taotledes maapõueseaduse kohase kaevise võõrandamise nõusoleku.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada vihmavete mittekaldumine naaberkinnistutele.

8.7. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus		1,9 ha	
Kruntide arv planeeritaval alal		4	
Ühiskondlike hoonete maa	1	1631 m ²	8%
Väikeelamumaa	3	17239 m ²	92%

8.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale 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.

8.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustus

Käesolev planeering soovitab:

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

8.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrjevee varustus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest.

Tuletõrje veevarustuse tarbeks on tagatud vajalik veekogus 10 l/s olemasoleva soojustatud veevõtukohast asukohaga Taevasmaa tee L1 paikneva tiigi ääres (vt joonis AS-04). Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6 nõuetele.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

8.11. Tehnovõrkude lahendus

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

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

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

8.11.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 08.06.2017. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 252987. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×25 A.

Ühiskondliku ehitise elektrienergiaga varustamine on planeeritud toitega projekteeritavatelt 0,4 kV kaabelliinidelt.

Taevasmaa tee 13 liitumiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab 0,4 kV kaabelliini kinnistu piirini ning paigaldab kinnistu piirile ühekohalise liitumiskilbi soklile, 3×25 A peakaitsme ja

kahetariifse otsemõõtesüsteemi. Liitumiskilbi täpne asukoht selgub projekteerimise etapis, kooskõlastatult kliendiga, soovitatavalt Taevasmaa 17 ja 19 kruntide liitumiskilbi kõrvale. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija ise oma vajadustele vastava nõuetekohase liini. Liin tuleb markeerida objekti aadressiga liitumispunktis. Võrguühenduse saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise nõuetekohasuse auditi protokoll ja teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le. Projekteerimise etapis tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

8.11.2. Sidevarustus

Kaabelside planeeritaval alal puudub. Sideühendus on planeeritud tagada mobiilsete lahenduste abil.

8.11.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeerigu alal on rajatud veetorustik, mille kaudu on tagatud veevajadus (arvestuslikult 1,2 m³/d) Taevasmaa tee 13 kinnistule olemasoleva liitumispunkti kaudu kinnistu piiril. Olmereovee kanalisatsioon on planeeritud lahendada lokaalselt kohtpuhasti baasil.

8.11.4. Sademete vesi

Sademevesi kinnistu hoonete katustelt ning kõvakattega aladelt kogutakse kokku ja juhitakse läbi õli- ja liivapüüduuri Taevasmaa tee 13 kinnistuga piirnevasse kuivenduskraavi. Sademete vee lahendus koostada krundi, sh õli- liivapüüduuri asukoht määrata ehitusprojektis.

8.11.5. Soojavarustus

Soojusvarustus on kavandatud lahendada individuaalküttena. Selleks võib olla puit, pellet- või elektriküte. Viimast pole soovitatav kasutada siiski mitte otse vaid soojusvahetuspumpe kasutamiseks (maaküte, õhksoojuspumbad jms). Vajadusel võib soojuspumpadega soojusvarustuse lahendamise korral lisakütteallikatenä kasutada hoonetesse ehitatavaid kaminaid ja ahjusid või teisi puuküttekahaseid. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanulid, hakkpuit, pelletid, vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepaneelid, akende orienteerimine lõunasse. Hoonete kütmine ainult elektriga ei ole elektrienergia kallinemise tõttu pikemas perspektiivis otstarbekas.

Õli- ja kisisöökütte kasutamine planeeritud elamute kütmiseks on keelatud, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeritava ala osas on kinnistud moodustatud ja rajatud infrastruktuur varasemalt, 2007 kehtestatud „Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneeringu” kohaselt.

Täiendavalt on vajalik:

- Taevasmaa tee 13 kinnistu osas teha maakorralduslikud toimingud muudatuste tegemiseks Maakatastris;
- seada vajalikud servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks;
- Taevasmaa tee 13 kinnistu elektrivarustuse tagamiseks sõlmida elektri liitumise leping Elektrilevi OÜ-ga;
- hoonete projekteerimiseks taotleda projekteerimistingimused, koostada projekt ja saada ehitusluba hoone rajamiseks;
- pärast hoonete rajamist taotleda kasutusluba selle kasutamiseks.

Koostas: Kristiina Kokk
arhitekt
23.03.2018