

RAE VALLA ÖÖBIKU TEE 11A DETAILPLANEERING



Ööbiku tee 11a, Assaku, Rae vald, Harjumaa
AADRESS

Rae Vallavalitsus, Aruküla tee 9, Rae vald Harjumaa 75301
TELLIJA

R-Arhiitektid OÜ
tel 55 920 462, Volta 20-3, Tallinn
MTR: EEP001803, Reg: 12122435
PLANEERIJA

Anne Paas, isikukood 43902080233; Kuldnoka tn 6-206, Tallinn, 10619, Harjumaa;
e-post: tauro.paas@gmail.com

Tauro Paas, +37255615693, Villardi 20a-, tauro.paas@gmail.com

HUVITATUD ISIK

Tallinn
17.12.2018
Töö DP162018

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS MENETLUSDOKUMENDID

•	SELETUSKIRI	
•	1. ÜLDOSA.....	4
•	2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
•	2.1. Asukoht, maaomand	4
•	2.1.1. Planeeritava ala moodustab	5
•	2.1.2. Hooned ja rajatised	5
•	2.1.3. Tehnovõrgud	5
•	2.1.4. Piirangud	5
•	3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
•	3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	6
•	3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	6
•	4. PLANEERINGU LAHENDUS	7
•	4.1. Kontaktvööndi analüüs	7
•	4.2. Krundijaotus ja hoonestus	8
•	4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	8
•	4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	8
•	4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	8
•	4.2.4. Kruntide ehitusõigus	8
•	4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	9
•	4.3. Radoon	9
•	4.4. Haljastus ja heakord	10
•	4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	10
•	4.4.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed	11
•	4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	11
•	4.4.4. Põhjavee kaitse	11
•	4.4.5. Kuritgevusriskide vähendamine	11
•	4.5. Teed	12
•	4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.	12
•	4.5.2. Parkimine.	12
•	4.6. Tehnovõrgud	12
•	4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	12
•	4.6.2. Elektrivarustus	13
•	4.6.3. Sidevarustus	13
•	4.6.4. Soojavarustus	13
•	4.6.5. Tuleohutuse tagamine	14
•	4.7. Servituudid	15
•	4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

LISAD

Lisa 1: AS Telia väljastatud telekommunikatsioonialased
 tehnilised tingimused nr 27750079;

Lisa 2: AS ELVESO väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT ;

Lisa 3: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala 1:2500

Joonis 3: Tugiplaan 1:500

Joonis 4: Põhijoonis 1:500

Joonis 5: Tehnovõrgud 1:500

DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

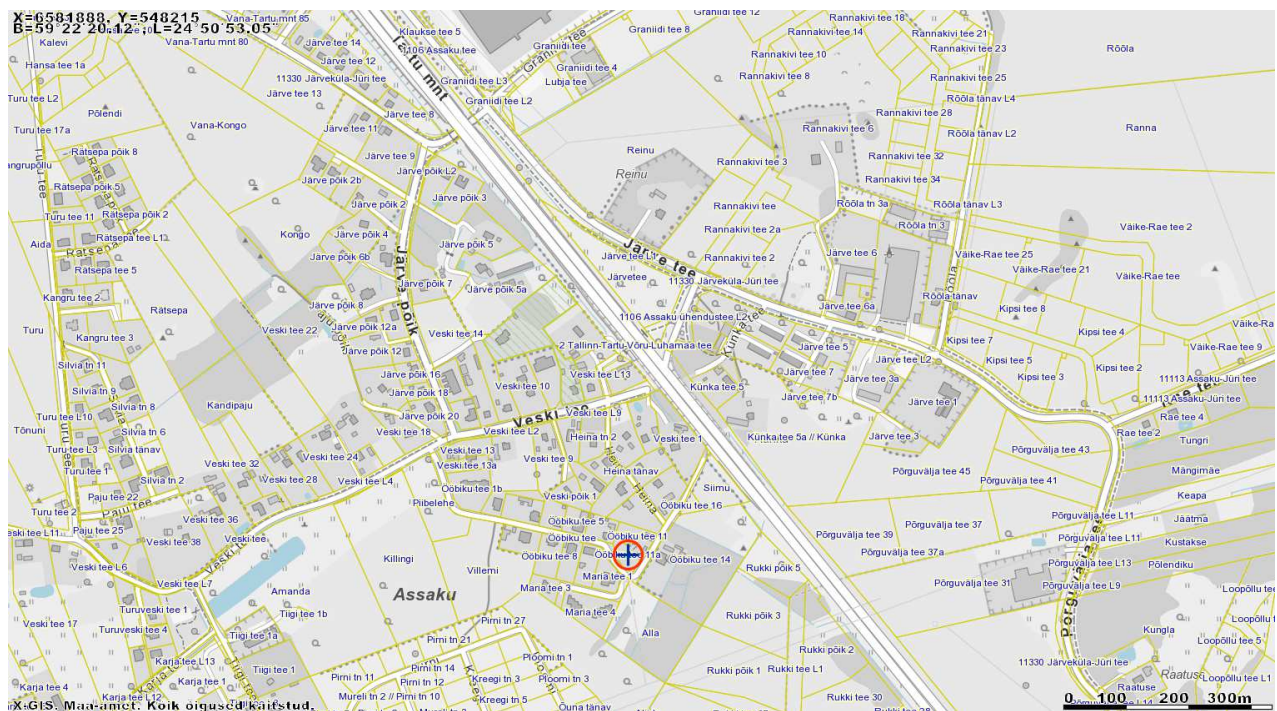
1. ÜLDOSA

- Detailplaneeringu tellija on Rae vald,
- huvitatud isik on Anne Paas.
- Planeeritavaks alaks on Õõbiku 11a (kat nr: 65301:001:0221).
- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kinnistu maa sihtotstarve enamuses elamumaaks ja osaliselt transpordimaaks ning seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
- Planeeringuala suurus on 1617 m².
- Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elamumaa ja transpordimaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand

Joonis 1. Planeeritava ala asukoht



Planeeritav ala asub Assaku alevikus, Rae vallas.

Krundil on ajaloolise taluhoone vundamendi jäänused ja abihoone.

Põhiline juurdepääs planeeritavale krundile nähakse ette Õõbiku teelt. Kuna krunt piirneb kahest küljest teega, siis saab krundile ette näha ka 2 sissepääsu. Peasissepääs ja tagavara.

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

- katastriüksus: Õõbiku tee 11a

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:0221
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;
- katastriüksuse pindala 1617 m²
- Huvitatud isik/ omanik: Anne Paas

2.1.2. Hooned ja rajatised

Kinnistud on ehtisregistri andmetel hoonestamata.

krundil asub ajaloolise taluhoone vundament ja varjualune. Varjualune säilitatakse.

Kogu planeeritav ala on haritav maa.

Kõrghaljastus kasvab Ööbiku tee 11a kinnistu servades.

• 2.1.3. Tehnovõrgud

Planeeritaval kinnistul liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Vee ja kanalil (VK) liitumispunktid asuvad krundi kõrval. Perspektiivne elektri liitumispunkt asub üle Ööbiku tee.

2.1.4. Piirangud

Planeeritaval alal puuduvad maakasutuspiirangud ja kitsendused:

• 3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

- 3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02 2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste
 - alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning
 - vormistamise juhend“.
- Katastriüksuse plaan
- Rae Vallavalitsuse 04. detsember 2018 korraldus 1623
- Lähteülesanne
- Planeerimisseadus
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

„Ööbiku tee 11a kinnistu topogeodeetiline plaan“ M 1:500 (Vello kruus 01.04.2018)

• 4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahenduses jagatakse olemasolev krunt kaheks, muudetakse katastriüksuste sihtotstarve enamuses elamumaaks ja osaliselt transpordimaaks, määratakse krundi ehitusõigused ning leitakse põhimõtteline tehnovõrkude lahendus. Nähakse ette ühepereelamu, rajatiste ja abihoonete ehitus. Ühepereelamud võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritavat ala ümbritseb valdavalt elamu- ning maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Väljakujunenud hoonestus paikneb tee ääres.

Krundi piir on seoses tänavamaa laiendamisega ajas muutunud.

Piirkonnas ja Ööbiku tänaval on nii lamekatusega kui ka viilkatusega hooneid. vt analüüs.

Infrastruktuur kontaktvööndis on enamuses välja arendatud. Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus ca 1,4 km; kauplus ca 3,5 km; kool ca 2 km ning lasteaed ca 2,9 km.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Ööbiku tee 11a katastriüksused planeeritaval elamualal. Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringu ja sihtotstarbega.

Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust



Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Assaku alevik	Ööbiku tee 11a kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused
Maa sihtotstarve	Elamumaa	elamumaa
Krundi suurus	Min.1500m ²	1500 m ²
Krundi täisehitus %, Koormusindeks	10-15%	15%
Kõrgus ja korruselisus	-Ühepereelamud 2-korrust 8m	-Ühepereelamud 2-korrust 8m
Abihooned; hoonete arv krundil	abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m	abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m
Piirded	Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded	Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei

	ei tohi avaneda tänava poole. Piire peab olema puidust lattaed või võrkpiire hekiga.	tohi avaneda tänava poole. Piire peab olema puidust lattaed või võrkpiire hekiga.
Haljastus	Elamumaa krundil näha ette krundi iga 300 m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m	Elamumaa krundil näha ette krundi iga 300 m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Ööbiku tee 11a kinnistu piire muudetakse transpordimaa kasuks. Põhi krundist lõigatakse transpordimaa ala maha.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritavad hoonestusalad ning soovituslik hoonete paiknemine on esitatud joonisel 4 (põhijoonis). Abihoonete hoonestusala võib ulatuda elamumaa kruntide omavahelise piirini naaberkinnistu omanike omavahelise kokkuleppe alusel. Lisaks võib auto varjualune kui rajatis asuda teele lähemal kui ehitusala piir näitab.

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Ühepereelamu kruntidele on lubatud ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Abihoonete pind kokku ei tohi ületada 100m². Elamu korruselisus on 2 ja katuseharja absoluutkõrgus maapinnast kuni 8m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisiseselt. min. 2 parkimiskohta.

4.2.4. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala- 242 m²
- Põhihoone / abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- 8 m / 5m
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa

Pos.2

- Krundi sihtotstarve - 100 % Transpordimaa
- Krundi suurus 117m²

4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel

- _ Katuse kaldenurk 10-45 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madala kaldega, samuti abihoone katus;
- _ Põhihoonel peab olema kald või viilkatus risti või paralleelne juurdepääsuteega;
- _ Soovitav piirete kõrgus on maksimaalselt 1,5m. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus lahendada piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud
- kujunduslaadist. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire koos hekiga, kõrgus maksimaalselt 1,5m;
- _ Põhihoone korruselisus – 2;

- **_ Abihoone korruselisus – 1;**
- **_ Suletud brutopind –482 m²;**
- **Fassaadimaterjalina tohib kasutada plekki, fassaadiplaati, laudist, tellist, liimitavat tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Võib kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja**
- **liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav;**
- **Korruga võib kasutada kuni 2-3 erinevat fassaadimaterjali.**
- **Aknaraamid ja ukseid puidust või plastikust;**
- **Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone;**
- **Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);**
- **Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga;**
- **Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga;**
- **Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;**
- **Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).**
- **Hoonete ehitusel tuleb jälgida radoonihutu elamu ehitamise üldnõudeid.**
 - **Vee liitumispunkti kraan ei tohi jääda sõidutee alla.**

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Kuna radoonisisaldus võib kaardil esitatust kohati erineda, on tungivalt soovituslik on ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuring.

4.4. Haljastus ja heakord

- **_ Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.**
- **_ Krundi piire ei ole kohustuslik. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Kruntide vahel võib olla võrkaed.**
- **_ Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.**
- **_ Väärtuslik kõrghaljastus võimalusel säilitada.**

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- **_ Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.**
- **_ Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat**

jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

- **Assaku aleviku elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga.** Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel nr 4.
- **Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.**

4.4.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- - **avariid ehitustööd teostavate mehhanismidega;**
- - **tööõnnetused;**
- - **kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);**
- - **kemikaalide, kütuste, õlide lekked;**

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnoahtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.

4.4.4. Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

4.4.5. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- **elav keskkond**
- **selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine**
- **ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.**
- **õueala valgustatus**

- **_ lukustatud sisenemisruumid**
- **_ tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid**
- **_ süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.**

4.5. Teed

4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringualale pääseb Ööbiku teelt

Tee laius on 4 m ning katteks asfalt.

- **Vee ja kanali liitumispunkti kaevukaas ei tohi jääda sõidutee alla.**

4.5.2. Parkimine.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga elamuühiku kohta kavandatud 2 parkimiskohta omal krundil.

4.6. Tehnovõrgud

4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 2019

25.01.2019, 4-11/2768-1, väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 015

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Ööbiku tee 11a kinnistu ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga (ÜVK) liitumise punktid on valmis ehitatud. Kinnistu ÜVK-ga ühendamiseks tuleb vastavalt AS ELVESO nõuetele projekteerida ja ehitada kinnistu VK rajatised ning veemõõdusõlm, projekteerimise tehnilised tingimused vt lisad. Enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada projekt AS-ga ELVESO ja sõlmida liitumisleping: ühepereelamu liitumisel veetarbimismahuga 0,4 m³/d (12,0 m³/kuus). on liitumistasu komponendiks AS Tallinna Vesi liitumistasu komponent 95,65 eurot, millel lisandub käibemaks. Peeter Puškarjov, 52 44 590

Veevarustus. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett kokku koguses kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus. Ühinemispunkt ühisveevärgiga on Ööbiku 11a kinnistu ees. Ühinemispunktid on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule. Detailplaneeringu ala kinnistute tarvis on planeeritud liitumispunktid (kummikiilsübrid) kinnistute piiridest kuni 1m väljapoole. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

Reovesi. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus. Planeeritava ala ühinemispunktid ühiskanaliseatsiooniga on Ööbiku tee 11a kinnistu ees. Planeeritav kanalisatsioonitorustik on isevoolne. Ühinemispunkt on määratud vastavalt tehniliste tingimuste lisas esitatule.

Detailplaneeringu ala kinnistute tarvis on planeeritud reoveekanaliseatsiooni liitumispunktid (vaatluskaevud) kinnistute piiridest kuni 1m väljapoole.

Ühisveevärk ja ühiskanaliseatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või üldmaa kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraaltorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Sademevesi nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanaliseatsiooni peab olema välistatud. Olemasoleva maapinna tõstmine

on lubatud hoonestusala piires kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevate absoluutkõrguste vahemik on 47,05 –47,70 Planeeritav maapinna kõrgus põhjapoolses küljes on 47,70 (täpsustub ehitusprojekti). Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Projekteerimistööd tehes võtta aluseks Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024 ning seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud.

- **Vee ja kanali liitumispunkti kaevukaas ei tohi jääda sõidutee alla.**

4.6.2. Elektrivarustus

Ööbiku tee 11a katastriüksuste elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud elektrikilp kinnistute piiril.

4.6.3. Sidevarustus

Telia poolt väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr NR lähtuvalt on tänaval olemasolev Telia kaablivõrk. Seetõttu on Ööbiku tee 11a planeeritava elamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine võimalik, tellides vajaliku mahuga Telia mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

4.6.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte

Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub edasise projekteerimise käigus.

4.6.5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Kruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ Vastu võetud 30.03.2017 nr 17.

Tuletõrje veevarustussüsteemi lahendus.

Tulekustutuseks vajaminev vesi saadakse tänaval asuvast hüdrantist, mille kaugus on 150m hoonest ning tagab antud hoonele vajaliku veehulga 10 l/s 3h jooksul. Veevõtu koht peab vastama EVS 812 osa 6.2012. Hoone asub tiheasustuspiirkonnas.

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Lähimad tuletõrje veevõtukohtad on ligikaudu 0,35 km kaugusel tee 8 kinnistul olev kuivhüdrant (40m³) ning tee ristis olev hüdrant (u 1 km kaugusel). Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- **– Katastritoimingud, maasihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks**
Rae Vallavalitsuse korralduse alusel ning kinnistusraamatukanded.
- **– Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende**
projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- **– Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste**
ehitamiseks;
- **– Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Tagada, et detailplaneeringuga**
ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi
enne, kui on täidetud „detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja
detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks " Lepingu punktides 3.1. ja 3.2.
sätestatud kohustused ning tehnovõrkudele ja teedele on kasutusload väljastatud;
- **– Hoonete ehituslubade väljastamine;**
- **– Elamute ja abihoonete ehitus;**
- **– Hoonetele kasutuslubade taotlemine.**