

KINNISTU LIPI 5 DETAILPLANEERING

Asukoht : Pällu küla, Saue vald, Harjumaa

Töö nr. 04/2011
Detailplaneeringu koostas:
OÜ TS-Harkelt
Raudtee 26
Tallinn, 11623
MTR EP10220151-0001
ts.harkelt@mail.ee

Projekti juht:

Toivo Kallaspoolik
Tel. 51 12 117

Tellija:

Saue Vallavalitsus

Tallinn, oktoober 2011

SISUKORD

I Sisukord	2
II Menetluse alusdokumendid ja avalikustamise materjalid	3-19
III Seletuskiri	20
1. Eesmärk	20
2. Koostamise alused	20
2.1 Kehtiv üldplaneering	20
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	20
2.3 Kehtivate detilplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	20
2.4 Teostatud uuringud	20
3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega	21
4. Ülevaade olemasolevast olukorrast	21
5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus	22
6. Krundijaotus	
6.1 Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud	22
6.2 Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve	22
7. Ehituslikud nõuded	23
7.1 hoonestusala määramise põhimõtted	23
8. Kinnistute ehitusõigus	23
8.1 Kinnistute kasutamise sihtotstarve	23
8.2 Kinnistute üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind	23
8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus, erinõuded	23
9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, siseteede lahendus	24
9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine	24
9.2 Siseteede lahendus	24
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	24
11. Tehnovõrgud ja –rajatised	25
12. Tuleohutuse tagamine	26
12.1 Ehitiste tulepüsivus ja kujad	26
12.2 Välimine tulekustutus	26
13. Keskkonna- ja mürakaitse ning jäätmekäitlus	26
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	26
15. Servituutide vajadus	27
IV Kooskõlastuste leht, originaalkooskõlastused ja servituudilepingud	28-39
V Joonised	
K/ü "Lipi 5" topo-geodeetiline plaan M1:1000	
Kinnistu Lipi 5 asukoha skeem 1:10000	
Lähteplaan 1:1000	
Detailplaneeringu plaan koos tehnoorkudega 1:1000	

II Menetluse alusdokumendid

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 09.august 2011 nr. 4912 detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine
2. Detailplaneeringu algatamise avalikustamine Eesti Päevaleht
3. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest
4. Avalikustamise teade Saue valla kodulehel
5. Vastuvõtmise ja avalikustamise teade Eesti Päevaleht
6. Saue Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamisest
7. Kehtestamise teade Eesti Päevaleht
8. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 195843 25.10.2011.a.
9. Teeservituudi seadmise leping 03.10.2011 (not. Reg. Nr 3465)
10. Kinnistu Lipi 5 katastriplaan M1:2000
11. Kinnistusregistri väljavõte
12. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

III Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kinnistu Lipi 5 detailplaneeringu eesmärgid on järgmised:

- ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine ühe ühekorteriga väikeelamu ja abihoonete rajamiseks
- määrata üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse ja haljastuse vajadus
- kinnistule juurdepääsu, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine

2. Koostamise alused.

2.1 Kehtiv üldplaneering

Kehtivaks on Saue valla üldplaneering, mille alusel antud kinnistul algatatud detailplaneeringut mõjutavad piiravad ja kitsendavad tingimused on põhjustatud planeeritava maa-ala osalisest paiknemisest väärtusliku traditsioonilise maastikuga alal Pällu külas, kuid planeeritav hoonestusala ei asu otseselt sellel ning sellest lähtuvalt detailplaneering ei sisalda Saue valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega 09.august 2011 Nr. 491

Saue Vallavalitsus ei pea vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist kuna planeeringuga ettenähtud tegevused ei mõjuta vahetult looduskeskkonda ega kaasne vahetut ega kaudset mõju inimeste tervisele.

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu osas varemkehtestatud detailplaneeringut, samuti ei ole naaberkinnistutele algatatud, koostamisel olevaid või kehtestatud detailplaneeringuid.

2.4 Teostatud uuringud

Planeeritava maa-ala ja lähiala topo-geodeetilised mõõdistamised on teostanud OÜ TS-Harkelt septembris 2011.a. mõõtkavas 1:500, alusplaan koostatud mõõtkavas 1:1000, koordinaadid Lest-97 süsteemis ja kõrgused absoluutsed Balti süsteemis.

Ehitus-geoloogilisi uurimistöid teostatud ei ole, vajadusel on võimalik kasutada olemasolevaid arhiveeritud mullastiku kaartidel esitatud andmeid.

Topo-geodeetilisele alusplaanile on kantud kinnistule ja lähialale jäävad olemasolevad maa-alused inenervõrgud orienteeruvalt, elektrivarustuse õhuliinid mõõdistatud.

3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega.

Planeeritav kinnistu on suurusega 16530 m² ja nimetusega Lipi 5, katastritunnus 72704:001:0114, asukohaga Pällu külas Saue vallas Harjumaal.

Maa-ala on mitmekülgse hulknurga kujuline ca 250m ulatuses kirde-edela suunas väljavenitatud kujuga, idapoolses küljes piirneb vahetult V klassi riigiteega T-11406 Ääsmäe-Kernu tee, mille sanitaarkaitsevöönd on 60m sõidutee servast ning tee kaitsevööndi ulatus 50m äärmise sõiduraja teljest. Lääne- ja põhjapoolt piirneb Männiku kinnistu ja sellel olemasoleva Männiku talu siseteega, millelt on planeeritud ka juurdepääs Lipi 5 elamumaa katastriüksusele. Samalt teelt toimub juurdepääs ka praegu Lipi 5 kinnistule.

Edelapoolne nurk piirneb Kernu ja Saue valla halduspiiril oleva ojaga.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistute ja kehtivate maakasutuse sihtotstarvetega:

Riigitee T-11406 Ääsmäe-Kernu	72704:001:0052	riigi omandis
Männiku	72704:001:0267	maatulundusmaa
Kalevi (Kernu vald)	29701:005:0096	maatulundusmaa

Planeeritavale kinnistule Lipi 5 on kasutusel olemasolev juurdepäästee üle naaberkiinnistu Männiku, milline külgneb põhja- ja läänepiiriga (vt. Lähteplaan – leht 1, detailplaan – leht 2)

4. Ülevaade olemasolevast olukorrast.

2002.a. koostatud katastriplaani kohaselt on planeeritava 16530 m² maa-ala kõlvikuline koosseis järgmine:

- 10140 m² ehk üle 61% on loodusliku rohumaa all
- 6390 m² ehk 39% alast moodustab muu maa, so. võsaga kaetud ala koos vana teega kinnistu läänepiiril

Kinnistu põhjapoolne osa on kaetud küllalt tiheda lehtpuu võsaga, kus asub kunagi rajatud süvendiosa, mida on kasutatud liigse pinnasevee kogumiseks, olemasolev hoonestus puudub. Planeeritava ala lääne ja põhjapiiril on olemasolev kõrghaljastus, mis kaitseb külmade põhjatuulte ja tugevate läänetuulte eest.

Ala on kogu ulatuses küllalt tasase reljeefiga märgatava edela-kirdesuunalise langusega, kõrguste vahe üle 1,0m, mida tuleks arvestada vertikaalplaneerimisel ja pinnavete ärajuhtimise korraldamisel.

5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus.

Detailplaneeringu põhilahenduses on eesmärgiks ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine ühe ühekorteriga väikeelamu ja abihoonete rajamiseks kinnistul Lipi 5.

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt moodustatakse kinnistu keskosas loodepiiril eraldi katastriüksus pindalaga 5690 m² hoonestusala ulatusega ca 2200 m², kuhu on ette nähtud hoonestusõigus uue ühekorteriga elamu ja kuni 3-e abihoone rajamiseks.

Planeeritavast elamumaa krundist edelapoolsele on ette nähtud koht uuele puurkaevule koos 10m hooldusalaga. Samas kõrval säilitatakse olemasolev muinsuskaitse all olev mälestis - ohvrikivi.

Seega planeeringuga haaratakse põhiliselt kinnistu keskosa, ülejäänud maa-alal säilib olemasolev maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa, milline on ette nähtud heakorrastada ja kasutada puhke – või haljasalana säilitades kohaliku traditsioonilise maastiku.

Planeeritaval alal säilib praktiliselt kogu olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ja muu keskkonnaseisund.

Planeeritavale elamumaa katastriüksusele ja ühtlasi kogu kinnistule on ette nähtud säilitada olemasolev juurdepääs naaberkiinnistu Männiku kagupiiril oleva juurdepääsute kaudu.

6. Krundijaotus

6.1. Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud

Planeeritavale kinnistule uue elamu rajamiseks vajaliku elamumaa krundi (krunt A) valikul erilisi variante ei ole, arvestatavaid piiranguid ja kitsendusi põhjustavad maa-ala keskosal olev arheoloogiamälestis – kultusekivi (mälestise registri number 18966) kehtestatud kaitsevööndiga 50m, mille vähendamise osas kuni 10m-ni on kooskõlastus Muinsuskaitseametiga saavutatud. Riigimaantee T-11406 Ääsmäe-Kernu tee kaitsevöönd on arvestatud 50m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevöönd 60m sõidutee servast. Hoonestusala piir on planeeritud 30m kaugusele teekatte servast vastavalt Põhja-Regionaalse Maanteeameti kooskõlastuskirjale 14.03.2012 nr 15-2/12-00100/054, millega on kogu detailplaneeringu lahendus kooskõlastatud.

Ülejäänud kinnistuosast moodustatakse eraldi katastriüksus (krunt B) sihtotstarbega 100% maatulundusmaa

6.2. Planeeritud krundijaotus, pind ja maakasutuse sihtotstarve

Detailplaneeringuga moodustatakse kinnistul Lipi 5 kaks eraldiseisvat katastriüksust, millest krundil A on ehitusõigus ja krundil B ei ole ehitusõigust (100% maatulundusmaa), millised koos moodustavad uue kinnistu Lipi 5 järgmiste põhiliste näitajatega:

Plan. Kin. Nr.	Kinn. pind M ²	Plan.õueala pind,sh. ehitisealune pind	Korruelisus elamu/abih.	Hoonete arv elamu+abih.	Sihtotstarve
Krunt A	5690	- m ² /kuni 300	2 kor./1	1 + 3	100%EP
Krunt B	10840	ehitusõigus puudub			100%MM

7. Ehituslikud nõuded

7.1 Hoonestusala määramise põhimõtted

Hoonestusala suuruse ja asukoha määramisel lähtuti järgmisest :

- kinnistu keskosas olevast arheoloogiamälestisest – kultusekivist (kinnismälestis nr 18966) tingitud kaitsevööndi nõuetest ja muudest kitsendavatest tingimustest lähtuvalt on määratud võimalik hoonestusala asukoht ja maksimaalne ulatus
- arvestati olemasolevast Ääsmäe-Kernu kõrvalmaanteest tulenevaid piiranguid ja kitsendusi
- vajadusest hajutada hoonestust ning säilitades seejuures maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda ja traditsioonilist maastiku
- minimaalsed sisemiste ühenduste ja insenervõrkude pikkused

8. Kinnistu ehitusõigus.

8.1 Kinnistu kasutamise sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt jagunevad planeeritava kinnistu sihtotstarbed järgmiselt:

- krunt A - 100% elamumaa
- krunt B - 100% maatulundusmaa

Kinnistu kasutuse sihtotstarbed, nende osakaal ja planeeritava ala bilanss on toodud joonisel nr.2 - Detailplaneeringu plaan tabelites.

8.2 Kinnistu üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitisealune pind.

Detailplaneeringu kohaselt on ehitusõiguse alusel hoonestuse rajamine lubatud planeeritaval kinnistul järgmiselt:

- krunt A - 100% elamumaa, võimalikku õueala(ehitusala) pindala ei ole määratletud, lubatud on paigutada kogu planeeritavat hoonestust kokku 300 m² ehitisealusel pinnal, krundi üldpind 5690 m² ning täisehituse protsent - 5 %
- krunt B - 100% maatulundusmaa, ehitusõigus puudub.

8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloormustus, erinõuded.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistul planeeritav põhihoone-üksikelamu maksimaalselt 2-e korruseline harjakõrgusega kuni 10,0m planeeritavast maapinnast ja kõik abihooned maksimaalselt kuni 6,0m olemasolevast maapinnast.

Väike-ehitisi ehitisealuse pinnaga alla 20m² on lubatud kinnistule rajada ainult hoonestuseks ettenähtud alale.

Soovituslikud ettepanekud ja erinõuded ehitiste kavandamisel olemasoleva kohaliku traditsioonilise maastikuala ja külamiljöö säilitamiseks planeeringualal:

- maksimaalselt säilitada olemasolevat loodus-, maastiku- ja kõrghaljastuse keskkonda
- uue hoonestuse projektide koostamisel jälgida piirkonna taluhoonestusele iseloomuliku stiili ja laadi, kuid samal ajal arvestada energiasäästliku passiivmaja kontseptsiooni põhimõtteid (vt. algatamise otsus alap. 2.7)
- järgida traditsioonilist taluõue loogikat (erinevad elufunktsioonid erinevate katuste all ning kompleks moodustub mitme erineva suuruse ja funktsiooniga hoonest)
- järgida Muinsuskaitseameti 28.12.2011 kirjas nr 5.1-2/3678 esitatud erinõudeid ehitustöödel

- hoonete arhitektuuris lähtuda traditsioonilisest külamiljööst (ühekorruseline või katusekorrusega viil- või kelpkatusega elamu)
- mitte kasutada mitmekorruselist lihtsat kastjat mahulahendust ja lamekatuseid, eelistada traditsioonilist külale iseloomulikku lihtsat ehitusviisi kasutades naturaalseid ehitus- ja viimistlus-materjale (naturaalne puitlaudis, krohv, murtud paekivi, looduslik raudkivi, jne)
- piirdeaedade kujundamisel lähtuda etnograafilisest traditsioonist ja vältida kõrgeid kivimüüre, linnalikke puulippaedu, kivipostidega sepisaedu, võrkpiirdeid, jms.

9.Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, siseteede lahendus.

9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistule Lipi 5 ette nähtud kasutada olemasolevat juurdepääsu üle Männiku kinnistu kulgevat kruusakattega vana külateed kinnistu kagupiiril. Olemasoleva väljasõidutee ristmiku nähtavus mõlemas suunas väljasõidul riigiteele T-11406 Ääsmäe –Kernu tee on tagatud kuni 200m ulatuses ja riigiteel on kehtiv kiirusepiirang 60 km/h.Planeeritava krundisisesse kõvakattega väljasõidutee laiuks on ette nähtud kuni 4,0 m Parkimine lahendatakse planeeritud üksikelamu krundiosa lääne- või põhjapoolsele küljele ette nähtud kõva kattega õuealal- parkimisplatsil maksimaalselt 3 parkimiskohta.

9.2 Siseteede lahendus.

Planeeritud sisse-väljasõidutee lõik kinnistule on pikkusega ca 50 m tupikteena olemasoleva vana külatee kohal tolmuva kõva teekatte laiuks on ette nähtud kuni 4,0 m Planeeritavast elamukrundist kirde poole on ette nähtud rajada plats mõõtmetega 12x12m tuletõrje veehoidla-tiigi teenindamiseks ja päästeautode ümberpööramiseks (vt. Plaanil pos.2) Uue iseteede ja platsi konstruktsioon: vajalik ulatuses eemaldatakse pealmine kasvupinnas kuni 40 cm sügavuselt, seejärel täidetakse tagasi dreniiva täiteliiva või kruusast alusega samas mahus ning tihendatakse, pealmine kiht 20 cm paksuses täidetakse paekivikillustikuga ja tihendatakse, ülemisele kattekihile antakse 3 %-line kalle vete ärajuhtimiseks, pealmine kattekihine võib kasutada spetsiaalselt kruusasegu või purustatud freesasfaldi puru. Planeeritava siseteede äärde kraavi rajamine ei ole vajalik, soovitatav on rajada madal küvett võimalike pinnavete kogumiseks ja juhtimiseks looduslikku tiiki..

10.Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Kuna planeeritaval alal on piisavalt olemasolevat kõrghaljastust siis tuleb juhinduda heakorrastus-haljastustöödel kehtestatud sellekohastest kaitse- ja hoolduseeskirjadest, lubatud on puhastada kõrghaljastusega ala kuivanud ja mahalangenud puudest ja väheväärtuslikust lehtpuuvõsast kujundades selle park-metsaks.

Puhastada ja vajadusel rekonstrueerida olemasolevad kuivenduskraavid.

Kasvumullaga tuleks katta ka planeeritavate hoonete lähim ümbrus kuni 5 m ulatuses, samuti rajatava juurdepääsutee ja tehnovõrkudega seonduvad alad ning külvata muru. Hoonestuse normaalse niiskusrežiimi tagamiseks on soovitatav rajatava kõrghaljastuse ala kaugus hoonest mitte alla 5-8 m, mida tuleks jälgida just valdavalt lehtpuude olemasolul.

Piirdeaedade rajamine on lubatud ainult õueala piiritlemiseks ja koduloomade liikumise ning kuritegevuse tõkestamiseks (piirdeaiale esitatavad erinõuded v.t.p. 8.3)

Juurdepääsuteed ja liiklemiseks ettenähtud õuealad katta tolmuva kõva kattega (tihendatud killustik, tänavakivi, asfalt, jt.)

11. Tehnovõrgud.

11.1. Veevarustus.

Majandus-joogiveega varustamine on käesolevaga ette nähtud planeeritavast puurkaevust krundile B planeeritud elamumaa krundist edelapoolsel osal (vt. Plaanil pos. 3), puurkaevule on tagatud hooldusala ulatus kuni 10m .

Veevõrgu välistorustik rajada plastiktorudest Ø 32mm liivalusel min. 1,6 m sügavusele, välistorustikust näha ette võimalus planeeritud tuletõrje-veehoidla- tiigi täitmiseks.

Arvutuslik üksikelamu veetarbimine : maksimaalselt kuni 0,6 m³/d

11.2.Kanaliseatsioon.

Planeeritavale alale ei ole ette nähtud tsentraalset kanalisatsioonisüsteemi, kuna antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalisatsioonivõrk.

Majandus-heitveed on ette nähtud koguda krundile A paigaldatavasse keskkonnanõutele vastavasse maa-alusesse plastmahutitesse min. mahuga V= 10m³ ning krundi valdajal sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga kogumismahuti nõuetekohaseks tühendamiseks.

11.3.Sadevete ärajuhtimine.

Sade- ja lumesulaveed kinnistute õue- ja hoonestusalalt juhitakse eemale vertikaalplaneerimisega planeeritava ala kirdeosasle planeeritud looduslikku tiiki- tuletõrje veehoidlasse.

Planeeritaval alal säilitada olemasolevad võimalikud pinnasevee äravoolusüsteemid, millised töötavad liigsete sade- ja lumesulavete perioodidel kogujate-äravoolujuhtijatena.

11.4.Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Planeeritava üksikelamu elektrienergiaga varustamine toimub Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr. 195843 25.10.2011 alusel Lipi mastalajaamast väljuva Männiku fiidri baasil, kust Jaotusvõrk OÜ projekteerib ja ehitab uue 0,4 kV maakaabelliini lähimast Männiku fiidri õhuliini mastist kuni liitumiskilbini kinnistul Lipi 5. Põhimõtteline maakaabelliini asukoht ja servituutide vajadus esitatud Detailplaneeringu plaanil (vt. Joonis 2)

Planeeritav üksikelamu peakaitsme võimsus : 3x20 A

Olemasolev tänavavalgustus planeeritava kinnistu lähialal puudub.

11.5.Sidevarustus.

Sidevarustust planeeritaval kinnistul käesolevaga lahendatud ei ole. Vajadusel lahendatakse planeeritava kinnistu side ja muud kommunikatsiooniga seotud küsimused eraldi üksikelamu sidumisprojekti mahus vastavalt tulevase krundivaldaja soovile.

12.Tuleohutuse tagamine.

12.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad.

Planeeringualale rajatavad ehitised ehitatakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitise ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

Planeeritava alal asuva hoonestuse lubatav minimaalne tuleohutuse klass on TP3, millest sõltub kinnistule paigutatavate hoonete omavaheline kaugus (kuja)
Hoonestusala ulatuse ja kuju määramisel on arvestatud tuleohutusest tingitud nõuetega.

12.2.Välimine tulekustutus.

Planeeritava ala olemasoleva juurdepääsutee ääres on ette nähtud olemasoleva loodusliku tiigi väljaehitamine välimiseks tulekustutuseks vajaliku 54 m³ veekoguse säilitamiseks, mille juurde on ette nähtud rajada kõvakattega plats 12x12m päästeauto ümberpööramiseks ja veehaardekaev, millised ehitatakse välja vastavalt EVS osa 816 punkt 6 esitatud nõuetele. Kõvakattega platsi on võimalik kasutada ka ühtlasi parklana. Veehoidla-tiigle täiendava vee andmine on võimalik kinnistule rajatavast veevarustuse puurkaevust ca 40 m kaugusel lääne suunas.

13.Keskkonna- ja mürakaitse ning jäätmekäitlus.

Planeeringu koostamisel on mürakaitseliste meetmete rakendamisel aluseks võetud Sotsiaalministeeriumi 04.03.2002 nr määrus nr 42 ”Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra mõõtmise meetodid ”

Põhilised keskkonna- ja mürakaitselised abinõud planeeritava alal on järgmised:

- väärtusliku traditsioonilise maastikuga alal on käesoleva detailplaneeringu koostamisel ning majandus- ja elutegevuse korraldamisel arvestatud selleks kehtestatud vastavate eeskirjade, erinõuete ja soovitustega
- kinnistule planeeritavale üksikelamule on soovitatav ette näha kolmekordsed pakettaknad ja välisseinte ehituskonstruksioonides näha ette heliisolatsiooni ja kaasaegsete efektiivsete soojustusmaterjalide kasutamine
- majandus-joogiveega varustamine lahendatud planeeritud ja rajatava puurkaevu baasil
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitselistele nõuetele vastava lokaalse kogumiskaevuga ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingu alusel
- juurdepääsu – ja siseteed on ette nähtud tolmuvaba kõva kattega
- sade- ja sulaveed kogutakse elamumaa krundilt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja suunatakse-kogutakse looduslikku tiiki-tuletõrje veehoidlasse, välditakse on sadevete valgumine naaber-kruntidele
- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40sm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel
- elamu kütte- ja soojusvarustuse projekteerimisel arvestada passiivmajale esitatud nõuetega ning kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate kütteliikide võimaliku kasutamisega

14.Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Käesolevas planeeringus on arvestatud järgmiste kuritegevuse riske vähendatavate asjaoludega:

- planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja

- omanikutunde tekkimiseks
- läbimõeldud hoonestuse paigutamine ja kinnistu jälgitavuse-vaadeldavuse kindlustamine planeerimis – kujunduslike võtetega kombineeritult võimaldavad edukalt korraldada kogu planeeritava kinnistu turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turvasüsteeme vähendades seega vandalismiaktide ja sissemurdmiste riske
- sõidukite parkimise organiseerimine aiaga piiratud-suletud õuealadel vähendab nendega seotud kuritegevuse riske
- tänava- ja õuevalgustuse rajamine ja korrashoid vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid
- kinnistu pidev korrashoid ja jälgitavus on olulised aspektid kuritegevuse ennetamisel ja tõkestamisel

15.Servituutide vajadus.

Käesolev planeering seab järgmised servituudid ja kitsendused:

- arheoloogiamälestise-kultusekivi kaitsevöönd (vähendatud 10m-ni)
- riigitee T-11406 Ääsmäe-Kernu tee 50m kaitsevöönd (hoonestusala lubatud kuni 30m-ni)
- riigitee T-11406 Ääsmäe –Kernu tee 60m sanitaarkaitsevöönd
- madalpinge maakaabelliini kaitsevöönd 1,0 m kummalegi poole (projekteeritav),
- planeeritava puurkaevu 10m hooldusvöönd

Koostas:

Mart Ader

IV Kooskõlastuste leht

1. Põhja-Eesti Päästkeskus

Kooskõlastatud 14.november 2011 nr. 4002

/Allkiri/ Tamur Vaher

2. Muinsuskaitseamet

Kooskõlastan vastavalt kooskõlastusele kiri nr 17040 28.12.2011

/ allkiri / Triin Ääremaa

3. Maanteeamet Põhja regioon

Kooskõlastuskiri 14.03.2012 nr 15-2/12-00100/054

4. Kooskõlastatud 26.03.2012 vastavalt kooskõlastusele 17040

Triin Ääremaa / allkiri/

Väljavõtte õige

Toivo Kallaspoolik

