

KINNISTU MÄNNIKU DETAILPLANEERING

Asukoht : Vanamõisa küla, Saue vald, Harjumaa

Töö nr. 011/2007
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:

Ivar Tõnissoo

Tallinn, august 2007

SISUKORD

I Sisukord	2
II Menetlusdokumendid	3-23
III Seletuskiri	24
1. Eesmärk	24
2. Koostamise alused	24
2.1 Kehtiv üldplaneering	24
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	24
2.3 Kehtivate detilplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	24
2.4 Teostatud uuringud	24
3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega	25
4. Ülevaade olemasolevast olukorrast	25
5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus	26
6. Krundijaotus	
6.1 Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud	26
6.2 Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve	27
7. Ehituslikud nõuded	
7.1 Õuealade määramise põhimõtted	27
8. Kinnistute ehitusõigus	
8.1 Kinnistute kasutamise sihtotstarve	27
8.2 Kinnistute üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind	27
8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus	28
9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, sisetee lahendus	
9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine	28
9.2 Sisetee lahendus	28
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	29
11. Tehnovõrgud ja –rajatised	29
12. Tuleohutuse tagamine	
12.1 Ehitiste tulepüsivus ja kujud	29
12.2 Välimine tulekustutus	29
13. Keskkonna- ja mürakaitse ning jäätmekäitlus	30
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	30
15. Servituutide vajadus	31
IV Kooskõlastuste leht	32
V Joonised	
Kinnistu Männiku situatsiooni skeem 1:5000	
Lähteplaan 1:1000	
Detailplaneeringu plaan koos tehnovõrkudega 1:1000	

II Menetlusedokumentid

1. Saue Vallavolikogu otsus 28.aprill 2005 nr. 034
2. Leping detailplaneeringu koostamiseks
3. Eesti Energia võrguteenuste osutamise leping nr.24822086-1/17.01.2002
4. Eesti Energia võrgu- ja elektrileping nr.27006013/2 27.04.2005
5. Eesti Energia AS tehnilised tingimused nr. 125764 17.09.2007
6. Puurkaevu akt nr. M140
7. AS Elion tooteleping nr. 5312413 01.09.2006 ja piiritlusakt 02.08.2006
8. Reaalservituudi seadmise leping juurdepääsuteele 8-al lehel
9. Kinnistu Männiku katastriplaan M1:5000
10. Kinnistusregistri väljavõte
11. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Kinnistu Männiku detailplaneeringu eesmärgid on järgmised:

- kinnistu jagamine kolmeks eraldi kinnistuks koos piiratud ehitusõiguse, õueala (ehitusala) ulatuse ja piirangute-servituutide määramisega
- kinnistutele juurdepääsuteede ja kinnistusisese liikluskorralduse lahendamine
- insenervõrkudele põhimõttelise lahenduse andmine

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 kogu planeeritava ala paiknemisest rohevõrgustiku tuumalas.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavolikogu otsusega 28.aprill 2005 Nr. 034 ja selle lisana esitatud leping detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse kohta.

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu osas varemkehtestatud detailplaneeringut.

Naaberkiinnistule Metsa koostatud detailplaneeringust lähtuvalt tuleb arvestada olemasoleva juurdepääsuteena kasutatava Lillevälja teest tulenevaid piirivaid tingimusi ja servituute planeeritavale Männiku kiinnistule.

2.4 Teostatud uuringud

Planeeritava maa-ala topo-geodeetilised mõõdistamised on teostanud OÜ TS-Harkelt maikuu 2007.a. mõõtkavas 1:1000, koordinaadid Lest-97 süsteemis ja kõrgused absoluutsed Balti süsteemis. Maa-alal on arvestatavad ajutiste reeperitena olemasolevate elamute sokli absoluutkõrgused, millised on aluseks hoonestuse, teede ja insenervõrkude rajamisel.

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

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

3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala on suurusega 6,20 ha ja koosneb kinnistust Männiku, katastritunnus 72701:003:0178, asukohaga Vanamõisa külas Saue vallas Harjumaal.

Maa-ala on viiekülgse hulknurga kujuline ca 300m ulatuses põhja-lõuna suunas asetseva kujuga, läänepoolses küljes piirneb kinnistuga Aruvälja, lõunapoolt piirneb kinnistuga Lillemaa ja põhjapoolt piirneb riigiteega T-11 Tallinna ringtee, millelt toimub juurdepääs. Läänepoolt piirneb kinnistuga Tuuleveski, mille kaudu on ettenähtud juurdepääs planeeritavale Männiku kinnistule sõlmitud notariaalse servituudilepingu alusel ning edasi üle kinnistu Lillevälja tee, milline on ette nähtud juurdepääsuteeks - transpordimaaks

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistute ja kehtivate maakasutuse otstarvetega:

Riigitee T-11		
Tallinna ringtee	72701:002:0552	transpordimaa
Tuuleveski	72701:002:0203	maatulundusmaa
Lillevälja tee	72701:002:0993	transpordimaa
Lillemaa	72701:002:0610	maatulundusmaa
Aruvälja	72701:002:0610	maatulundusmaa

Planeeritavale kinnistule Männiku on võimalik seega juurdepääs otse riigiteelt T-11 Tallinna ringtee läbi naaberkinnistutel Tuuleveski ja Lillevälja tee paikneva olemasoleva juurdepääsutee, mille kasutamise osas on kokkulepped olemas (vt. Lähteplaan – leht 1, detailplaan – leht 2)

4. Ülevaade olemasolevast olukorrast.

2003.a. koostatud katastriplaan kohaselt on planeeritava 6,20 ha maa-ala kõlvikuline koosseis järgmine :

- 4,84 ha ehk 78% alast on metsamaad maad
- 0,84 ha ehk 14% on loodusliku rohumaad
- 0,52 ha ehk 8% alast moodustab olemasolev kinnistu Männiku hoonestatud õuemaad koos sellele suunduva juurdepääsuteega

Maa-ala kirdepoolset osa kuni olemasoleva elamuni läbib olemasolev madalpinge õhuliin, lõunapoolsel osal asub ebaseaduslik üksikelamu. Planeeritava ala on kaetud 78% ulatuses olemasolevad kõrghaljastusega, millist ca 40% moodustavad lehtpuud. Planeeritava ala põhjaosa piirneb riigitee äärse ca 180m laiuse põhiliselt lehtmetsa kaetud alaga, milline on heaks müratõkkeks .

Ala on kogu ulatuses küllalt muutliku reljeefiga, kõrguste vahe üle 3m, mida tuleks arvestada vertikaalplaneerimise ja pinnavete ärajuhtimise korraldamisel.

5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus.

Detailplaneeringu põhilahenduses on rangelt lähtutud asjaoludest, et jagatav kinnistu paikneb kogu ulatuses rohevõrgustiku tuumalas ning kinnistule langeb ka riigimaanteest tingitud 300 m-ne sanitaarkaitsevöönd, milline välistab jagamisel tekkinud uute kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks.

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt jagatakse kinnistu 3-eks eraldi kinnistuks jätkuvalt maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega koos minimaalsete õuealade määramise ja piiratud ehitusõiguse andmisega. Moodustataval uuel kinnistul nr 1 asuvad olemasolevad elu- ja abihooned on seaduslikud, kuid kinnistul nr 2 asuv elamu on ebaseaduslik (rajatud ilma ehitusloata).Moodustataval uuel kinnistul nr 3 ehitised-rajatised puuduvad, kuid käesolevaga antakse moodustatavale krundile ehitusõigus. Seega antakse käesoleva detailplaneeringuga moodustatud uutele kruntidele nr 2 ja 3 ehitusõigus elamu ja abihoone rajamiseks. Moodustatud idapoolsele kinnistule nr 1 jääb olemasolev endine Männiku taluhoonestus ja moodustatud kinnistu piirneb põhjapoolt olemasoleva riigiteega T-11 Tallinna ringtee ning lõunapoolisel osal moodustatakse kinnistu nr 2, millel paikneb olemasolev ebaseaduslik elamu. Kinnistule nr 2 on ettenähtud paigutada tuletõrje veemahuti koos päästeauto ümberpööramise platsiga, millelt on planeeritud juurdepääsutee moodustatavale läänepoolsele uuele ehitusõigusega kinnistule nr 3.

Olemasolev veevarustuse puurkaev asub moodustatava idapoolse endise Männiku taluhoonestusega asustatud kinnistu lõunapoolisel osal sanitaarkaitsevööndiga 10m, mille vähendamiseks on taotletud luba keskkonnaministrilt.

Planeeritaval alal säilib kogu olemasolev kõrghaljastus ja muu keskkonnaseisund, välja arvatud moodustatava läänepoolsele kinnistule nr 3 ette nähtud ühe (1) elamu ja ühe abihoonega ehitisealuses osas ja selle lähimas ümbruses 2,0m ulatuses.

Moodustatava kinnistu nr.3 juurdepääs on ette nähtud üle naaberkinnistu nr.2 põhjapoolisel osal paikneva olemasoleva juurdepääsutee, mida on ette nähtud pikendada ca 60m kõrghaljastusest vabal alal ning kogu juurdepääsutee osas seatakse kinnistule nr 2 vastav teeservituut.

6. Krundijaotus

6.1. Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud

Planeeritaval alal puudub olemasolev krundijaotus, kinnistu jagamisel on arvestatud rohevõrgustiku tuumala olemasoluga ja selle maksimaalse säilimisega. Arvestatavaid piiranguid ja kitsendusi põhjustavad riigiteest T-11 Tallinna ringtee tingitud 300m sanitaarkaitsevöönd, maa-alal asuvad olemasolevad madalpinge õhuliinid, olemasoleva puurkaevu 10m-ne sanitaarkaitsevöönd ja vähetõenäoline kinnistu põhjapoolset osa läbiv kogujatee variantlahendus, mis muudaks võimatuks rohevõrgustiku tuumala säilimise.

6.2. Planeeritud krundijaotus, pind ja maakasutuse sihtotstarve

Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev Männiku kinnistu 3-eks enam-vähem võrdseks osaks, milledest moodustatakse 3 eraldiseisvat kinnistut piiratud ehitusõigusega.

Plan. Kin. Nr.	Kinn. pind M ²	Plan.õueala pind,sh. ehitisealune pind	Korruselisus elamu/abih.	Hoonete arv elamu+abih.	Sihtotstarve
Kinn. nr1	20710	1361 m ² / kuni 300	2/1	1 + 1	100%MM
Kinn. nr2	20649	1418 m ² / kuni 300	2/1	1 + 1	100%MM
Kinn. nr3	20639	1176 m ² / kuni300	2/1	1+1.	100%MM

7.Ehituslikud nõuded

7.1 Õuealade määramise põhimõtted

Õuealade suuruse ja asukoha määramisel lähtuti järgmisest :

- rohevõrgustiku tuumala olemasolust ja sellele kehtestatud erinõuetest lähtuvalt on määratud minimaalsed õuealad (hoonestusalad)
- olemasolevast Männiku kinnistul paiknevast hoonestusest ja selle iseloomust
- vajadusest maksimaalselt hajutada hoonestust ning säilitades seejuures maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda
- minimaalsed sisemiste ühenduste ja insenervõrkude pikkused

8. Kinnistute ehitusõigus.

8.1 Kinnistute kasutamise sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt on planeeritavate kinnistute sihtotstarbed:

- kinnistu nr.1 - 100% maatulundusmaa (100%MM)
- kinnistu nr.2 - 100% maatulundusmaa (100%MM)
- kinnistu nr.3 - 100% maatulundusmaa (100%MM)

Kinnistute 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 piiratud ehitusõiguse alusel hoonestuse rajamine lubatud kinnistutel nr.1, 2,3

Kinnistul nr. 1 arvestatud võimalikuks õueala(ehitusala) pindalaks 1361 m² millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitisealusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 20710 m² ning täisehituse protsent - 1,5%

Kinnistul nr.2 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 1418 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitisealusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 20649 m² ning täisehituse protsent - 1,5 %

Kinnistul nr.3 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 1072 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 20639 m² ning täisehituse protsent - 1,5%

8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistul nr.1 olemasolevad põhihooned-ühepereelamu 2-e korruselise (so. katusekorrusega) harjakõrgusega kuni 9,0m olemasolevast maapinnast ja abihoone kuni 5,0m olemasolevast maapinnast,

kinnistutel nr 2 ja 3 on lubatud üksikelamu 2-e korruselise harjakõrgusega kuni 9,0m ja abihoonet harjakõrgusega 5,0m, kusjuures abihooned oleks soovitatav blokeerida pidades oluliseks loodus-keskkonna säilitamise vajadusest lähtuvalt just hoonestuse kompaktsuse saavutamist.

Hoonestuse välisviimistluses kasutada looduslähedasi materjale (kivi, puit, jne).

Väike-ehitise ehitisealuse pinnaga alla 20m² on lubatud rajada ainult õuealal (hoonestusalal)

9.Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, siseteede lahendus.

9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistule Männiku ette nähtud olemasolev juurdepääs tolmuvaaba asfaltkattega riigiteelt T-11 Tallinna ringtee üle naaberkinnistute Tuuleveski ja Lillevälja tee kulgeva olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Riigitee T-11 on kinnistu Männiku kohal küllalt pikalt sirge tagades head nähtavustingimused ristumiskohal mõlemis suunas.

Tagatud on olemasoleva ühendustee (kvartali sisetee) ja riigimaantee ristmiku nähtavuskolmnurk 12x250 m mõlemas suunas väljasõidul riigimaanteele järgmiselt :

- väljasõidul riigimaanteele T-11 vasakule jääv olemasolev külgnähtavusala on täielikult avatud ning riigitee on sirge
- väljasõidul riigimaanteele T-11 paremal on horisont vaba ning teetamm on kõrge, nähtavuskolmnurga tagamiseks puhastada teetammi nõlvad võsast ja korraldada heintaimestiku perioodiline niitmine

Kinnistu nr.1 kasutab olemasolevat juurdepääsuteed väljasõiduga naaberkinnistul Tuuleveski olevale siseteele ja sealt kaudu riigiteele T-11 Tallinna ringtee.

Kinnistud nr.2 ja 3 kasutavad ühist väljasõitu naaberkinnistul asuvale olemasolevale siseteele Lillevälja tee ja sealtkaudu läbi Tuuleveski kinnistu riigiteele T-11 Tallinna ringtee.

Kinnistule nr.2 planeeritava krundisisese kõvakattega tee laiuseks on ette nähtud 4,5 m arvestades vajadusega planeeritud teosa kasutada samaaegselt juurdepääsuks kinnistule 3 ja planeeritud tuletõrje veemahutile, tupiktee lõpeb platsiga 14x14m päästeautode ümberpööramise tarbeks, mida on võimalik kasutada ka parkimisplatsina.

Parkimine lahendatakse planeeritud kinnistutel elamute sidumisprojektide mahus nähes ette maksimaalselt 3 parkimiskohta kinnistul.

Olemasoleva sisetee ja riigitee ristmiku ette on paigaldatud liikluseeskirjas toodud nõuete kohaselt vastav liiklusmärk 221 “Anna teed”

9.2 Siseteede lahendus.

Planeeritud uus sisetee lõik kinnistule nr.2 on pikkusega ca 60 m tupikteena ette nähtud juurdepääsuks planeeritud kinnistule nr.3 arvestusliku teemaa laiusega 12,0m, tolmuvaaba kõva teekatte laiuseks on ette nähtud 4,5 m

Kinnistu nr.2 keskosas on ette nähtud rajada maa-alune tuletõrje veemahuti $V=10\text{m}^3$ ja selle ette plats $14\times 14\text{ m}$ võimalikuks päästeautode ümberpööramiseks ning samast kulgeb juurdepääs kinnistule nr.3.

Sisete konstruktsioon: kogu tee ulatuses eemaldatakse pealmine kasvupinnas kuni 30 cm sügavuselt, seejärel täidetakse tagasi dreniiva täiteliiva või kruusast alusega samas mahus ning tihendatakse, pealmine kiht 20 cm paksuses täidetakse päekivi-killustikuga ja tihendatakse, teekattele antakse 3% -line kalle vete ärajuhtimiseks. Planeeritava sisete äärde kraavi rajamine ei ole vajalik, soovitatav on rajada madal küvett võimalike pinnavete kogumiseks ja immutamiseks.

Ülejäänud osas säilivad olemasolevad siseteede konstruktsioonid, millised on ette nähtud muuta tolmuvabaks.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Kuna planeeritav ala on kaetud olemasoleva kõrghaljastusega ja asub rohevõrgustiku tuumalal siis tuleb juhinduda tuumalade kohta kehtestatud 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 tehovõrkudega seonduvad alad ning külvata muru.

Hoonestuse normaalse niiskusrežiimi tagamiseks on soovitatav rajatava kõrghaljastuse ala kaugus hoonest mitte alla $3\text{--}5\text{ m}$, mida tuleks jälgida just valdavalt lehtpuude olemasolul. **Piirdeaedade rajamine on lubatud ainult õueala piiritlemiseks** ja koduloomade liikumise ning kuritegevuse tõkestamiseks.

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

11. Tehnovõrgud.

11.1. Veevarustus.

Majandus-joogiveega varustamine on käesolevaga ette nähtud olemasolevast puurkaevust krundi nr. 1 lõunapoolsel osal, planeeritav sanitaarkaitsetsooni ulatus on vähendatud 10 m – ni olemasolevatest tingimustest lähtudes, milleks on taotletud luba keskkonnaministrilt.

Veevõrgu jaotustorustik rajada plastiktorudest $\varnothing 32\text{ mm}$ liivalusel min. $1,5\text{ m}$ sügavusele, jaotustorustikust on ette nähtud võimalus kõrval asuva maaaluse tuletõrje-veehoidla $V=10\text{ m}^3$ täitmiseks.

Arvutuslik veetarbimine: maksimaalselt kuni $1,8\text{ m}^3/\text{d}$

11.2. Kanalisatsioon.

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

Majandus-heitvede on ette nähtud koguda igal krundil eraldi keskkonnanõutele vastavatesse maa-alustesse mahutitesse min. mahuga $V=10\text{ m}^3$ ning krundi valdajal sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühendamiseks.

Perspektiivis antud lähipiirkonnas tsentraalse kanalisatsioonisüsteemi valmimisel rajatakse planeeritavale alale kanalisatsioonisüsteem ning liitatakse tsentraalse kanalisatsioonisüsteemiga.

11.3.Sadevete ärajuhtimine.

Sade- ja lumesulaveed kinnistute õue- ja hoonestusalalt juhitakse eemale vertikaalplaneerimisega ja seejärel immutatakse pinnasesse.

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

11.4.Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Kinnistul nr.1 asuva olemasoleva elamu elektrienergiaga varustamine toimub võrguteenuste osutamise lepingu nr.24822086 – 1/17.01.2002 alusel

Kinnistul nr.2 asuva ebaseadusliku elamu elektrienergiaga varustamine toimub võrgu –ja teenuste lepingu nr. 27006013/2 alusel

Planeeritava kinnistu nr.3 elektriga varustamine on vastavalt tehnilistele tingimustele Nr.125764 ette nähtud “Lillevälja” alajaama F-1 fiidrilt õhukaabelliiniga kuni krundi nr 3 piirile, kuhu paigaldatakse liitumiskilp.

Taotletav kinnistu nr 3 elamu peakaitsme võimsus : 20 A

Olemasolev tänavavalgustus on naaberkinnistutel kulgeva Lillevälja tee ääres asuvatel madalpinde õhuliini mastidel.

11.5.Sidevarustus.

Olemasolev sidevarustus kinnistutele nr. 1 ja 2 on lahendatud vastavalt tootelepingule Nr.5312413 01.09.2006 ja piiritlusaktile 02.08.2006 Vajadusel lahendatakse planeeritava kinnistu nr.3 side ja muud kommunikatsiooniga seotud küsimused eraldi elamu sidumisprojekti mahus vastavalt tulevase krundivaldaja soovile..

12.Tuleohutuse tagamine.

12.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad.

Planeeritava ala hoonestuse lubatav minimaalne tuleohutuse klass on TP3, millest sõltub krundi hoonetusala paigutatavate hoonete omavaheline kaugus (kuja)

Hoonetusala ulatuse ja kuju määramisel on arvestatud tuleohutusest tingitud nõuetega.

12.2.Välimine tulekustutus.

Planeeritava ala keskosas juurdepääsutee ääres on ette nähtud maa-alune veemahuti $V=10\text{ m}^3$ välimiseks tulekustutuseks vajaliku veekoguse säilitamiseks.

Mahuti juurde on ettenähtud täiendava rajatisena kõvakattega plats 14x14m tuletõrjeauto ümberpööramiseks, milline ehitatakse välja vastavalt EVS osa 816 punkt 6 esitatud nõuetele.

Veemahuti täitmine toimub olemasolevast naaberkinnistul asuvast veevarustuse puurkaev-pumbajaamast ca 40 m kaugusel kirde suunas (vt. Detailplaneeringu plaan)

13.Keskkonna- ja mürakaitse ning jäätmekäitlus.

Keskkonna- ja mürakaitse abinõud planeeritava alal on :

- rohevõrgustiku tuumalas tuleb majandus- ja elutegevuse korraldamisel juhinduda selleks kehtestatud vastavatest eeskirjadest
- kinnistutel 1 ja 2 on tegemist olemasoleva hoonestusega, millist käesolev planeering ei muuda, kinnistul nr 3 on müra kaitseks on vajalik elamule ette näha kolmekordsed pakett-aknad ja välisseinte ehituskonstruktsioonides näha ette heliisolatsiooni ja muude müra edasi-kandumist tõkestavate spetsiaalsete ehitusmaterjalide kasutamine
- majandus-joogiveega varustamine lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitselistele nõuetele vastavate lokaalsete kogumiskaevudega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi omav firma, perspektiivis ühinetakse piirkondliku tsentraalse kanalisatsiooni-süsteemiga
- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel
- juurdepääsu – ja siseteed on ette nähtud tolmu- ja kõva kattega
- sade- ja sulaveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja immutatakse igal krundil eraldi, välditud on sadevete valgumine naaberkruntidele
- hoonestuse ja teede rajamisel eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40sm sügavuses, pinnast kasutada hiljem haljastamisel
- elamute küttesüsteemide projekteerimisel arvestada kaasaegsete ja atmosfääri vähem saastavate küteliikide 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 alade jälgitavuse-vaadeldavuse kindlustamine planeerimis – kujunduslike võtetega kombineeritult võimaldavad edukalt korraldada kogu planeeritava ala turvamist
- hoonestuse uste-akende lahenduses kasutada kaasaegseid luku- ja turvasüsteeme vähendades seega vandalismiaktide ja sissemurdumiste 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
- planeeringuga tekkinud alade pidev korrashoid ja jälgitavus on olulised aspektid kuritegevuse ennetamisel ja tõkestamisel

14.Servituutide vajadus.

Käesolev planeering seab järgmised servituudid ja kitsendused:

Kinnistule nr. 1 - madalpingeliini kaitsevöönd (olemasolev),

- riigitee 50m kaitsevöönd ja 300m sanitaarkaitsevöönd
- olemasoleva puurkaevu 10m sanitaarkaitsetsoon
- insenervõrkude kaitsevööndid (servituudid)

Kinnistule nr. 2 – eratee kaitsevöönd (tee servituut)

- insenervõrkude kaitsevööndid (servituudid)
- riigitee 300m sanitaarkaitsevöönd

Kinnistule nr.3 - riigitee 50m kaitsevöönd ja 300 m sanitaarkaitsevöönd

- insenervõrkude kaitsevööndid (servituudid)

Koostas:

Mart Ader

IV Kooskõlastuste leht

1. Maanteeamet - kiri 26.01.2010 nr 3.1-4/10-00053/012
Kooskõlastatud märkustega (vt. Kiri)

/Allkiri/ Tõnis Tagger
Planeeringute osakonna juhataja

Väljavõte õige

Toivo Kallaspoolik