

KINNISTU MÄEALUSE DETAILPLANEERING

Asukoht : Maidla küla, Saue vald, Harjumaa

Töö nr : 87/2006
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:

Aavo Mitt

Tallinn, september 2007

SISUKORD

I Sisukord	2
II Menetlusdokumendid	3-10
III Seletuskiri	11
1. Eesmärk	11
2. Koostamise alused	11
2.1 Kehtiv üldplaneering	11
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	11
2.3 Kehtivate detilplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	11
2.4 Teostatud uuringud	11
3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega	12
4. Ülevaade olemasolevast olukorrast	12
5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus	13
6. Krundijaotus	
6.1 Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud	13
6.2 Planeeritud krundijaotus, pind, maakasutuse sihtotstarve	13
7. Ehituslikud nõuded	13
7.1 Hoonestusalade määramise põhimõtted	13
8. Kruntide ehitusõigus	14
8.1 Krundi kasutamise sihtotstarve	14
8.2 Krundi üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind	14
8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus	14
9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, sisetee lahendus	14
9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine	14
9.2 Sisetee lahendus	15
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	15
11. Tehnovõrkud ja –rajatised	16
12. Tuleohutuse tagamine	17
12.1 Ehitiste tulepüsivus ja kujad	17
12.2 Välimine tulekustutus	17
13. Keskkonnakaitse	17
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	17
15. Servituutide vajadus	18
IV Kooskõlastuste koondtabel	19
V Joonised	
Kinnistu Mäealuse asukoha skeem 1:10000	
Kinnistu Mäealuse jagamise plaan 1:5000	
Lähteplaan 1:2000	
Põhijoonis 1:2000	
Tehnovõrgud 1:1000	

II Menetlusdokumendid

1. Saue Vallavalitsuse korraldus 19.detsember 2006 nr. 1343
2. Leping nr. 16-8/6/2007 detailplaneeringu koostamiseks
3. OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilised tingimused Nr. 117749 detailplaneeringuks
4. Kinnistu Mäealuse katastriplaan M1:5000
5. Kinnistusregistri väljavõte
6. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

III Seletuskiri

1. Eesmärk

Kinnistu Mäealuse detailplaneeringu eesmärgid on järgmised:

- kinnistuosa jagamine seitsmeks väikeelamukrundiks koos ehitusõiguse, ehitusala ulatuse ja piirangute-servituutide määramisega ning üheks transpordimaa ja üheks tootmismaa krundiks ning ülejäänud osa jäetakse kinnistuks Mäealuse sihtotstarbe muutmiseks
- kruntidele juurdepääsuteede ja kinnistusesise liikluskorralduse lahendamine
- insenervõrkudele põhimõttelise lahenduse andmine

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiv üldplaneering

Kehtivaks on Saue valla üldplaneering, mille alusel antud kinnistu asub miljöövärtuslikul alal, millest tulenevalt tuleb arvestada detailplaneeringut mõjutavaid piiravaid või kitsendavaid tingimusi.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Käesolev detailplaneering on algatatud Saue Vallavalitsuse korraldusega 19. detsember 2006 Nr. 1343 ja selle lisana esitatud leping nr. 16-8/6/2007 24.01.2007 .a. detailplaneeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse kohta.

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Teadaolevalt ei ole antud kinnistu osas kehtivat detailplaneeringut ega ka naaber-kinnistutele esitatud taotlusi detailplaneeringu algatamiseks.

2.4 Teostatud uuringud

Planeeritava maa-ala topo-geodeetilised mõõdistamised on teostanud OÜ TS-Harkelt veebruarikuu 2007.a. mõõtkavas 1:500, topo-geodeetiline alusplaan koostatud mõõtkavas 1:1000, koordinaadid Lest-97 süsteemis ja kõrgused absoluutsed Balti süsteemis. Maa-alal on arvestatavad ajutiste reeperitena olev raudtoru, millele antud kõrgus 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 kinnistu osale jäävad olemasolevad elektrivarusrustuse õhuliinid, maa-aluseid insenervõrke ja drenaažisüsteeme mõõdistatud alal ei ole teada.

3. Planeeritav ala ja seosed külgnevate aladega.

Planeeritav ala on suurusega 13,90 ha ja moodustab 25,81 ha Mäealuse kinnistust põhjapoolse osa, katastritunnus 72704:003:0207, asukohaga Maidla külas Saue vallas Harjumaal.

Maa-ala on mitmekülgse hulknurga kujuline ca 500m ulatuses põhja-lõuna suunas asetseva kujuga, maa-ala keskosas moodustab väljalõike jätkuvalt riigi omandis olev kinnistu, millele juurdepääs lahendatakse käesoleva planeeringu mahus ja toimub läbi Mäealuse kinnistu vastava servituudilepingu alusel.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistute ja kehtivate maakasutuse otstarvetega:

Riigitee T-11244

Kiisa-Maidla

transpordimaa

Saare

24504:003:0029

maatulundusmaa

Tammiku IV

24504:003:0384

maatulundusmaa

Planeeritavale osale Mäealuse kinnistust on võimalik juurdepääs otse riigiteelt T-11244 Kiisa-Maidla. (vt. Lähteplaan – leht 1, detailplaan – leht 2)

4. Ülevaade olemasolevast olukorrast.

Planeeritavast 13,90 ha alast on kõlvikuline koosseis järgmine :

- 7,80 ha ehk 56% alast on haritavat maad
- 0,50 ha ehk 4% alast moodustab olemasolev pinnaseline juurdepääsutee ja 10 kV kõrgepingeõhuliini kaitsetsooni koridor
- 5,6 ha ehk 40% moodustab metsamaa

Planeeritava ala lõunapoolset osa läbib kirde-edelasuunaline olemasolev kõrgepinge õhuliin, põhjapoolset osal asuvad olemasolevad madalpinge 0,4 kV õhuliinid.

Planeeritava ala põhjaosa piirneb ca 500m ulatuses riigiteega T-11244 Kiisa-Maidla.

Planeeritav ala on kogu ulatuses olulise langusega samuti lääne suunas, mida tuleks arvestada vertikaalplaneerimise ja pinnavete ärajuhtimise korraldamisel .

5. Detailplaneeringu kontseptuaalne lahendus.

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt moodustatakse planeeritaval 13,90 ha kinnistuosal 7 ehitusõigusega krunti, üks transpordimaa sihtotstarbega krunt juurdepääsuteede tarbeks ja üks tootmismaa krunt puurkaevu rajamiseks. Ülejäänud 11,90 ha suurune kinnistuosa jääb endiselt kinnistuks Mäealuse sihtotstarbega maatulundusmaa.

Kolm ehitusõigusega krunti paiknevad planeeritava ala lääne- ja põhjapoolses osas asuval haritaval maal külgnedes riigiteega, ülejäänud 4 krunti on paigutatud ida-lõunapoolsele osaliselt metsaga kaetud alale.

Planeeritava ala keskosas juurdepääsutee ääres on ettenähtud paigutada tuletõrje vee-mahuti, planeeritud veevarustuse puurkaev-pumbamaja asub planeeritava ala keskel.

Riigiteest põhjustatud tolmu ja müra tõkestamiseks on ette nähtud rajada kõrghaljastusega kaetud ca 15-20m laiune tsoon kogu riigiteega piirneva osa ulatuses, samuti tagatakse juurdepääsutee jätkuvalt riigi omandis olevale kinnistule. Planeeritaval alal säilib olemasolev kõrghaljastus täies ulatuses välja arvatud planeeritava krundi I juurdepääsutee ja sellele elamu paigutamiseks vajalik ala.

6. Krundijaotus

6.1. Olemasolev krundijaotus ja servituudid ning piirangud

Planeeritaval alal puudub olemasolev krundijaotus, alale ei ole esitatud servituudi seadmise nõuet. Piiranguid põhjustab riigiteest T-11244 tingitud teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest ning maa-alal asuvad olemasolevad kõrge- ja madalpinge õhuliinid ning miljööväärtuslikul alal on elamute vaheliseks minimaalseks vahekauguseks 100 m.

6.2. Planeeritud krundijaotus, pind ja maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuga moodustatakse 9 krunti, milledest 7-l krundil on ehitusõigus, hoonestusalade minimaalne omavaheline vahekaugus 100 m.

Plan. krunt Nr.	Krundi pind M ²	Hoonestusala m ² , hoonete alune pind	Korruselisus elamu/abih.	Hoonete arv Elamu+abih.	Sihtotstarve
Krunt nr1	20000	816 m ² / kuni 300	2 / 1	1 + 2	25%E + 75%M
Krunt nr2	20040	600 m ² / kuni 300	2 / 1	1 + 2	25%E + 75%M
Krunt nr3	20010	625 m ² /kuni300	2 / 1	1 + 2	25%E + 75%M
Krunt nr4	22442	485 m ² / kuni 300	2 / 1	1 + 2	30%E + 70%M
Krunt nr5	9253	- -	-	-	100% OV
Krunt nr6	16268	585 m ² / kuni 300	2 / 1	1 + 2	30%E + 80%M
Krunt nr7	13777	600 m ² / kuni 300	2 / 1	1 + 2	100% E
Krunt nr8	13111	600 m ² / kuni 300	2 / 1	1 + 2	100% E
Krunt nr9	4139	ehitusõiguseta	-	-	100%LT
Krunt nr10	119013	3600m ² / 356 m ²	-	-	100%M

7. Ehituslikud nõuded

7.1 Hoonestusalade määramise põhimõtted

Hoonestusalade suuruse ja asukoha määramisel lähtuti järgmisest :

- miljööväärtuslikust alast tulenevalt hoonestusalade minimaalne vahekaugus 100 m mis maksimaalselt hajutab hoonestust ja tagab suurema privaatsuse
- maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja miljööväärtusliku ala väljakujunenud looduslähedast keskkonda
- minimaalsed sisemiste ühenduste ja insenervõrkude pikkused

8. Kruntide ehitusõigus.

8.1 Krundi kasutamise sihtotstarve

Käesoleva detailplaneeringu kohaselt on planeeritavate kruntide sihtotstarbed:

- krunt nr.1,2,3,4 - 25% elamumaa ja 75% maatulundusmaa (EP -25%, M-75%)
- krunt nr.5 - 100% tootmismaa (100% OV)
- krunt nr.6 - 30% elamumaa ja 70% maatulundusmaa (EP-30%, M-70%)
- krunt nr. 7,8 - 100% elamumaa (EP 100%)
- krunt nr.9 - 100% transpordimaa (LT-100%)
- krunt nr.10 - 100% maatulundusmaa (M-100%, ülejäänud osa Mäealuse kinnistust)

Krundi kasutuse sihtotstarbed, nende osakaal ja planeeritava ala bilanss on toodud joonisel nr.2 - Põhijoonis tabelites.

8.2 Krundi üldpind, lubatud ehitiste arv ja ehitusalune pind.

Detailplaneeringu kohaselt on hoonestuse rajamine lubatud kruntidel nr.1, 2,3,4,6,7,8 kruntidel Nr.5 ja Nr. 9 ehitusõigust ei anta, krundil Nr.10 säilib ol. olev ehitusõigus

Krundil nr. 1 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 816 m² millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 20000 m² ning täisehituse protsent - 1,5 %

Krundil nr.2 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 600 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 20040 m² ning täisehituse protsent - 1,5 %

Krundil nr.3 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 625 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 20010 m² ning täisehituse protsent - 1,5 %

Krundil nr.4 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 485 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 22442 m² ning täisehituse protsent - 1,5 %

Krunt nr.5 krundi planeeritud üldpind 9253 m², ehitusõigus puudub

Krunt nr.6 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 600 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 16268 m² ning täisehituse protsent – 2,0 %

Krunt nr.7 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 600 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 13777 m² ning täisehituse protsent - 2,0 %

Krunt nr.8 arvestatud võimalikuks ehitusala pindalaks 600 m², millele on lubatud paigutada hoonestust 300 m² ehitusalusel pinnal, krundi planeeritud üldpind 13111 m² ning täisehituse protsent - 2,0%.

Krunt nr.9 krundi planeeritud üldpind 4139 m², ehitusõigus puudub.

Ülejäänud osa Mäealuse kinnistust moodustab **krunt nr 10**, üldpind 119013 m², millel säilib olemasolev ehitusõigus ehitus-õueala 3600 m² ulatuses ehitusaluse pindalaga 356 m²

8.3 Ehitiste lubatud suurim kõrgus ja lühiiseloostus.

Planeeringu kohaselt on kruntidel nr.1,2,3,4,6,7,8 põhihooned-ühepereelamud maksimaalselt 2-e korruselised harjakõrgusega kuni 9,0m planeeritud maapinnast ja igat liiki abihooned 1-e korruselised harjakõrgusega kuni 5,5 m maapinnast.

Planeeritud hoonestuse välisviimistlusel kasutada looduslähedasi materjale (kivi, puit), kruntidel 1,2,3,4 on lubatud kasutada palkhoonestust.

9. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine, siseteede lahendus.

9.1 Liikluskorralduse põhimõtted, parkimine.

Detailplaneeringu kohaselt on kinnistule Mäealuse ette nähtud juurdepääs otse riigiteelt T-11244. Riigitee T-11244 on planeeritud juurdepääsutee kohal piisavalt pikalt sirge tagades küllalt head nähtavustingimused ristumiskohal mõlemis suunas.

Tagatud on ühendustee (kvartali siseteede) ja riigimaantee ristmiku vähim nähtavuskolmnurk 10x130 m mõlemas suunas väljasõidul riigimaanteele järgmiselt :

- väljasõidul riigimaanteele T-11244 vasakule jääv olemasolev põlluosa on täielikult avatud ning riigitee on sirge

- väljasõidul riigimaanteele T-11244 paremal on horisont vaba ning tee sirge

Planeeringus on arvestatud riigimaantee projektkiirusega 60 km/h, kogu riigitee ulatuses on ette nähtud 12 m külgnähtavuse ala ning tee sisekõverale on arvestatud vähimast pikiinähtavusest 150m tingitud külgnähtavusala.

Kinnistule Mäealuse planeeritava kvartalisese teekatte laiuseks on 4,2 m arvestades vajadusega säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust ja looduskeskkonda tagades seejuures normaalne kahesuunaline liiklus. Planeeritud teed on ette nähtud juurdepääsuks kruntidele 4,5,6 ning kruntide 2,3,7,8 tee lõpeb platsiga 12x12m päästeautode ümberpööramise tarbeks, mida on võimalik kasutada ka parkimisplatsina. Krundile 1 toimub juurdepääs läbi krundi 3, millele seatakse vastav teeservituut.

Parkimine lahendatakse planeeritud kruntidel elamute sidumisprojektide mahus nähes ette maksimaalselt 3 parkimiskohta krundil.

Rekonstrueeritava siseteede ja riigitee ristmiku ette paigaldatakse liikluseeskirjas toodud nõuete kohaselt vastav liiklusmärk 221 "Anna teed"

9.2 Siseteede lahendus.

Planeeritud siseteed kinnistul Mäealuse on kogupikkusega ca 400 m tupikteedena ette nähtud juurdepääsuks planeeritud kruntidele teemaa laiusega 10,0m, tolmuva teekatte laiuseks on ette nähtud 4,2 m. Planeeritava ala keskosas on ette nähtud rajada maa-alune tuletõrje veemahuti ja selle ette plats 12x12 m võimalikuks päästeautode teenindamiseks ning samast kulgeb juurdepääsutee krundile 1 ja jätkuvalt riigi omandis olevale kinnistule. Siseteede ja platside 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 paekivi-killustikuga ja tihendatakse, teekattele antakse 3 %-line kalle vete ärajuhtimiseks.

Planeeritavate siseteede ühte äärde on ette nähtud madal kraav võimaliku sestoone pinnasevee kogumiseks ja immutamiseks, kuna pinnas antud piirkonnas on küllalt hästi pinnasevett läbilaskev.

10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Kuna planeeritavatel kruntidel 6,7,8 puudub olemasolev kõrghaljastus siis on ette nähtud heakorrastada kõrghaljastusega riigitee poolne ala ca 20-25m laiuses osas.

Kasvumullaga tuleks katta ka planeeritavate hoonete lähim ümbrus kuni 15 m ulatuses, samuti rajatavate juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega seonduvad alad ning külvata muru. Hoonestuse normaalse niiskusrežiimi tagamiseks on soovitatav rajatava kõrghaljastuse ala kaugus hoonest mitte alla 8-10m, mida tuleks jälgida just valdavalt lehtpuudega haljastamisel.

Piirdeaedade rajamine on soovitatav õueala piiritlemiseks ja koduloomade liikumise ning kuritegevuse tõkestamiseks.

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

Planeeritava ala keskosas on ettenähtud rajada maa-alune tuletõrje veemahuti koos kōva-kattega platsiga ja spetsiaalse veehaardekaevuga.

11. Tehnovõrgud.

11.1. Veevarustus.

Planeeritava ala majandus-joogiveega varustamiseks on käesolevaga ette nähtud rajada puurkaev- pumpla planeeritavale ala keskosas asuval krundil nr. 5, planeeritav sanitaarkaitsetsooni ulatus on ette nähtud 50m .

Veevõrgu jaotustorustik rajada plastiktorudest Ø 50mm liivalusel min. 1,5 m sügavusele, jaotustorustikust on ette nähtud võimalus juurdepääsuteede ristmikul asuva maaaluse tuletõrje-veehoidla täitmiseks.

Arvutuslik veetarbimine : maksimaalselt kuni 6,0 m³/d

11.2.Kanalistsatsioon.

Planeeritavale alale ei ole ette nähtud tsentraalset kanalistsioonisüsteemi, kuna antud piirkonnas puudub tsentraalne kanalistsioonivõrk.

Majandus-heitveed on ette nähtud koguda igal krundil eraldi keskkonnanõutele vastavatesse maa-alustesse mahutitesse min. mahuga V= 10m³ ning krundi valdajal on kohustus sõlmida leping antud piirkonda teenindava jäätmekäitlus-heitvete väljaveo ja utiliseerimise litsentsi omava firmaga mahutite nõuetekohaseks tühendamiseks.

11.3.Sadevete ärajuhtimine.

Sade- ja lumesulaveed kruntide hoonestuslaldelt juhitakse eemale vertikaalplaneerimisega ja seejärel immutatakse pinnasesse.

Planeeritaval alal olevad liiv-savi- ja saviliivpinnased võimaldavad edukalt kogutavad sade- ja lumesulaveed immutada juurdepääsuteede ääres ja kruntide 7-8 piirile rajatavates 1,5m laiustes pinnavete kogumiskraavides planeeritava ala kõige madalamas kohas (vt. tehnovõrgud)

11.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.

Elektrienergiaga varustamine vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 117749 12.06.2007 on ette nähtud planeeritavast kinnistust Mäealuse põhja pool üle riigitee T-11244 asuvast rekonstrueeritavast Äävardi alajaamast ja rekonstrueeritava madalpinge 0,4kV õhuliini kaudu. Planeeritaval alal on jaotusvõrguna ette nähtud 0,4kV maakaabelliinid, millised paigaldatakse planeeritavate siseteedega paralleelselt.

Kruntide elektriga varustamiseks paigaldatakse 4 liitumiskilpi paarikaupa kahe naaberkrundi tarbeks. Olemasolev jätkuvalt riigi omandis olev kinnistu ühendatakse samuti uue maakaabli toitele. Kinnistul Mäealuse paiknev olemasolev riigi omandis olevat kinnistut toitev madalpinge õhuliin demonteeritakse. Minimaalne üksikelamu peakaitsme võimsus on ette nähtud kuni 20 A.

Elektrivõrguga liitumine lahendatakse igal krundile eraldi selle tulevase omaniku poolt sõlmitava liitumislepingu alusel ja nähakse ette konkreetselt igale krundile koostatava üksikelamu sidumisprojekti mahus.

Tänavavalgustus on ette nähtud lahendada vastavalt tulevase krundiomaniku soovile igale krundile koostatava üksikelamu sidumisprojekti mahus.

11.5. Sidevarustus.

Vastavalt omaniku-tellijaja soovile ei ole käesoleva planeeringu mahus ette nähtud sidevarustuse lahendust. Vajadusel lahendatakse side ja muud kommunikatsiooniga seotud küsimused iga objekti puhul eraldi projektiga.

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 $V = 56 \text{ m}^3$ välimiseks tulekustutuseks vajaliku veekoguse säilitamiseks.

Mahuti juurde on ettenähtud täiendavad rajatised: spetsiaalne tuletõrje veehaardekaev ja kõvakattega plats 12x12m tuletõrjeauto ümberpööramiseks, millised ehitatakse välja vastavalt EVS 816 osa 6 esitatud nõuetele.

Veemahuti täitmine toimub projekteeritud veevarustuse välisvõrgu lähimast kaevust ca 20 m kaugusel juurdepääsutee ääres (vt. Tehnovõrkude plaan)

Teine kõvakattega plats 12x12 m asub kruntidele 2,3,7,8 juurde viivate tupikteede lõpus.

13. Keskkonnakaitse.

Keskkonnakaitselised abinõud planeeritaval alal on :

- majandus-joogiveega varustamine lahendatud projekteeritava puurkaevu baasil
- kanaliseerimine on ette nähtud keskkonnakaitselistele nõuetele vastavate lokaalsete kogumiskaevudega ning tühjendusteenust osutab vastavat litsentsi

omav firma, perspektiivis ühinetakse piirkondliku tsentraalse kanalistsiooni-süsteemiga

- tahkete olmejäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel
- juurdepääsu – ja siseteed on rajatud tolmuvaba kõva kattega
- sade- ja sulaveed kogutakse kruntidelt vertikaalplaneerimise võtteid kasutades ja immutatakse igal krundil eraldi, vältida sadevete valgumist 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 kasutamise

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 sissemurdmist riski
- sõidukite parkimise organiseerimine aiaga piiratud-suletud kruntidel 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

15. Servituutide vajadus.

Käesolev planeering seab järgmised servituudid :

Krundile nr. 1 - 10 kv kõrgepingeliini kaitsetsoon

Krundile nr. 2 – servituudid puuduvad

Krundile nr.3 - servituut juurdepääsuteest krundile nr. 1

Krundile nr. 4 – servituudid puuduvad

Krundile nr. 5 - planeeritud puurkaev-pumbamaja kaitsetsoon raadiusega 50m

Krundile nr. 6 – madalpinge õhuliini kaitsevöönd

- riigitee kaitsetsoon 50 m + külgnähtavuse ala
- riigitee sanitaarkaitse tsoon 60 m

Krundile nr. 7 – riigitee kaitsetsoon 50 m

- riigitee sanitaarkaitse tsoon 60 m

Krundile nr. 8 – riigitee kaitsetsoon 50 m

- riigitee sanitaarkaitse tsoon 60 m

Krundile nr. 9 - riigitee 50m kaitsetsoon + külgnähtavuse ala 10m kitsendus

- riigitee 60m sanitaarkaitsetsoon
- insenervõrkudest tingitud kaitsetsoonid
- madalpingeliinist tingitud kaitsetsoon

Koostas: Toivo Kallaspoolik

IV Kooskõlastuste koondtabel.

1. Põhja – Eesti Päästekeskus - Kooskõlastatud

31.10.2007.a. Nr. 3695 / allkiri / Ivo Mikker

2. Põhja Regionaalne Maanteeamet - Kooskõlastatud

kiri 26.11.2007 nr. 71018
/ allkiri / Peeter Paju

3. Detailplaneering kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrk võrguehituse osakonna
Tallinn- Harju sektoriga Nr. 1255 05.detsember 2007 tingimustel:
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

/ allkiri / Jelena Armas
tehnovõrkude spetsialist
OÜ Jaotusvõrk

Väljavõtte õige

Toivo Kallaspoolik

