

RUUSAMÄE DETAILPLANEERING

Laadi küla, Häädemeeste vald,
Pärnumaa

HUVITATUD ISIK:
ESINDAJA:

Haava Consulting OÜ
Erle-Rea Tiede
tel: +49 170 232 3016
e-post: haavaconsulting@gmail.com

KOOSTAJA:

LOKOMOTIIV
ARHITEKTUURIBÜROO

Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ
Reg nr 11069845, EEP000172
Tulika 20a, Tallinn 10613
tel: 5579123
e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

arhitekt Ivo-Martin Veelma

SISUKORD:

SELETUSKIRI:

1. Planeeritava maa-ala asukoht ja suurus, üldandmed.	lk 1
2. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.	lk 1
3. Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgid	lk 1
4. Olemasolev olukord.	lk 2
5. Maa-ala üldplaneeringus.	lk 2
6. Planeeringus kavandatu	
6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus	lk 2
6.2. Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	lk 2-3
6.3. Krundid. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	lk 3-4
6.4. Hoone olulisemad arhitektuurinõuded	lk 4
6.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded	lk 4
6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	lk 4
6.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	lk 4
6.7.1. Jäätmete kogumine	lk 5
6.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	
6.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	lk 5
6.8.2. Tehnovõrgud	lk 5-6
6.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid	
6.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.	lk 6
6.9.2. Tuleohutusnõuded	lk 6
7. Kehtivad ja planeeritavad kitsendused	lk 7
8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	lk 7
9. Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud ja muud lähteandmed	lk 7

JOONISED

– Asukoha plaan	M 1:10000	joonis 1
– Väljavõte Tahkurannavalla üldplaneeringust	M 1:5000	joonis 2
– Tugiplaan	M 1: 500	joonis 3
– Põhijoonis	M 1: 500	joonis 4
– Krundijaotusplaan	M 1:1000	joonis 5
– Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 500	joonis 6
– 0,4 kV maakaabli trass	M 1: 500	joonis 6.1
– 3D illustratsioon		joonis 7

SELETUSKIRI.

1. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHT JA SUURUS, ÜLDANDMED.

Planeeritav maa-ala asub Laadi külas Laadi tee, Siimu tee ja Karjamõisa teede vahelisel väikeelamute kruntide ja metsatukkadega alal. Maa-alal on kehtiv detailplaneering- Ruusamäe detailplaneering (AB Büroo OÜ, töö nr DET-25139, 2006.a.).

Planeeritaval alal on 13 elamumaa sihtotstarbega krunti, 1 transpordimaa ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt. Maa-ala suurus on 3,0059 ha.

Huvitatud isik:

Haava Consulting OÜ

Kirsi tee, Maramaa, Tartu vald 60517

Projekteerija:

Ivo-Martin Veelma

Arhitektuurbüroo Lokomotiiv OÜ

Tulika tn 20a, Tallinn

tel: 5579123

e-post: ablokomotiiv@hotmail.ee

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED

Põhja-lõunasuunalise Siimu tee põhja ja keskosas on mõlemal pool teed väikeelamute kvartalid. Osa endisaegsed suvilad, osa uued elamud. Planeeritav ala asub Siimu tee keskosa idaküljel.

Siimu tee vastasküljel on endiste suvilate krundid, suurused vahemikus 979-2257 m². Kõrghaljastus on maa-alalt peaaegu kadunud. Maakasutus on rohkem aianduslik.

Planeeritavast alast loode ja põhja pool on uute planeeringute alusel moodustatud elamumaa krundid, suurused on vahemikus 1250-2226 m². Osa on hoonestatud, osa veel mitte. Kõrghaljastus (männik) on maastikus domineeriv.

Ida pool on lagedaks raiutud metsamaa kinnistu, kagu pool kasvava metsaga kinnistu.

Lõuna pool on kaks suuremat elamumaa krunti suurustega 15280 ja 19140 m².

Planeeritaval alal olevate elamukruntide suurus on 1904-2170 m².

Hoonestus on ümbruskonnas kahesugune. Endiste suvilate kruntidel on pilt kirju, elamud on 1- ja 2-korruselised, suhteliselt väiksemad, osa viilkatustega, mõni lamekatusega. Uutel elamukruntidel on rohkem 1-korruseliseid elamuid, madalakaldeliste kelpkatustega, vähem 2-korruseliseid keskmise kaldega viilkatustega. Uuematel kruntidel toimib männik suure ruumi ühtlustajana; oma kõrgusega domineerib hoonete üle.

Siimu tee pool võiks hoonestus olla pigem madal, 1-korruseline, madalakaldeliste katustega. Maa-ala sügavuses on vabadus suurem, tee ruumi enam ei mõjuta.

3. DETAILPLANEERINGU RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Ruusamäe detailplaneeringu ruumiliseks eesmärgiks on muuta maa-ala krundijaotust nii, et varasema 13 elamumaa, 1 transpordimaa ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krundi asemel oleks 6 elamumaa sihtotstarbega krunti ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Detailplaneeringu lahenduses on antud soovitatavad arhitektuurilised ja ehituslikud tingimused, näidatud on hoonestusalad ja ligipääsud kruntidele. Antud on haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Eesmärgiks on anda tingimused küla miljöösse ja maastikku sobiva elamugrupi rajamiseks.

4. OLEMASOLEV OLUKORD.

Kinnistud.

Planeeritaval alal on 13 elamumaa sihtotstarbega krunti, 1 transpordimaa ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt. Planeeritaval alal olevad kinnistud:

Ruusamäe tee 1 (84801:001:1596) suurus on 1915 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 2 (84801:001:1597) suurus on 2170 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 3 (84801:001:1598) suurus on 1995 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 4 (84801:001:1599) suurus on 2135 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 5 (84801:001:1600) suurus on 2002 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 6 (84801:001:1601) suurus on 2089 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 7 (84801:001:1602) suurus on 1992 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 8 (84801:001:1603) suurus on 2031 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 9 (84801:001:1604) suurus on 1997 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 10 (84801:001:1605) suurus on 1993 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 11 (84801:001:1606) suurus on 1994 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee 12 (84801:001:1607) suurus on 1904 m², sihtotstarve elamumaa.
Siimu tee 31 (84801:001:1594) suurus on 1994 m², sihtotstarve elamumaa.
Ruusamäe tee (84801:001:1593) suurus on 3797 m², sihtotstarve transpordimaa.
Ruusamäe alajaam (84801:001:1595) suurus on 51 m², sihtotstarve tootmismaa.

Naaberkindistud.

Põhja, lääne ja lõuna külgedel on erineva suurusega elamumaa krundid. Ida küljel on lagedaks raiutud maatulundusmaa krunt.

Maastik.

Maa-alal kasvab hõredam männik, on tehtud harvendusraiet. Lagedaks on raiutud varem planeeritud tee koridor.

Maapind on tasane, kõrgusmärgid on vahemikus 6.91-7.36.

Teed.

Päas maa-alale on Siimu teelt.

Tehnovõrgud.

Siimu tee ääres on olemas veetrass, kanalisatsioon- ja survekanalisatsioonitrass, kesk- ja madalpinge maakaabel.

5. MAA-ALA ÜLDPLANEERINGUS

Tahkuranna valla üldplaneeringus on maa-ala väikeelamu reservmaa. Maa-ala kruntide olemasoleva ja planeeritava kasutus vastab üldplaneeringule.

6. PLANEERINGUS KAVANDATU

Maa-alale on planeeritud 6 elamumaa sihtotstarbega krunti ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Hoonestusalade määramisel on lähtutud soovist säilitada maa-ala metsane iseloom. Hoonestusalad on kavandatud kahe võõndina. Teepoolsete ja maa-ala sügavuses olevate kruntide hoonestusalade vahe on laiem ning maa-ala sügavuses olevate kruntide hoonestusalade ida küljele jääb laiem männikuvõõnd.

6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.

Maa-ala Siimu tee poolsele osale on kavandatud 4 krunti suurustega 2504-2912 m²; maa-ala sügavusse 2 suuremat krunti, suurustega 8221 ja 8623 m². Kõigile kruntidele on kavandatud ligipääs otse Siimu teelt. Maa-ala sügavuses olevatel kruntidel on 6 m laiused ligipääsud teepoolsete kruntide vahel. Ruusamäe maa-ala Siimu teel olev osa on kavandatud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Maa-ala keskele on kavandatud ida-läänesuunaline läbiv perspektiivse kergliiklustee krunt.

6.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Siimu tee poolsed krundid nr 1-4 on ida-läänesuunaliselt piklikud ja seetõttu ka nende hoonestusalad. Hoonestusalade kaugus põhja ja lõunapoolsest krundi piirist on 5 m. Lääne küljel, Siimu tee pool, on kruntide nr 3 ja 4 hoonestusalade kaugus krundi piirist 8 m: Kruntide nr 1 ja 2 hoonestusalade kaugus on lääne küljel 27,8 ja 29,2 m; 30 m kavandatavast tuletõrjervee mahutist. Ida pool on hoonestusalade kaugus krundi piirist 10 või 25 m. Ida-läänesuunaliselt on võimalik elamuid ja abihooneid kruntidel

paigutada vabamalt, näiteks malekorras, ei pea olema ühtses ravis.

Maa-ala sügavuses olevatel kruntidel nr 5 ja 6 on hoonestusalad kavandatud suuremad. Kaugus põhja ja lõuna külgedelt on 12 m, lääne küljel 21 m ja ida küljel 44,5-66 m. Hoonestus, õueala on kavandatud saarekestena männikusse.

Siimu tee poolsetel kruntidel on elamud kavandatud 1-korruselised, maa-ala sügavuses olevatel kruntidel kuni 2-korruselised. Teepoolsed elamud on otseselt seotud Siimu tee äärse ruumiga, kus on valdavalt madalad hooned. Maa-ala sügavuses olev hoonestus on eraldiseisev, teelt mitte vaadeldav.

Ehitisealusedpinnad on kavandatud suuremad. Kruntide suurus võimaldab seda ja ideeliselt võiksid ruumid olla rohkem seotud maapinnaga, otse pääsud õue jms, katusega terrasse-välikööke. Suurem ehitisealune pind võimaldab sellist lähenemist, eluviisi.

6.3. Krundid. Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.

Krunt pos nr 1

Siimu tee äärde kavandatud krunt.

Krundi suurus on 2504 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Hooned võivad olla 1-korruselised.

Suurim ehitisealune pind 350 m².

Krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.

Elamu suurim kõrgus maapinnast 6,0 m; abs.kõrgus 13.20; abihooned 4,5 m.

Krundi hoonestustihedus 0,13.

Krunt pos nr 2

Siimu tee äärde kavandatud krunt.

Krundi suurus on 2542 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Hooned võivad olla 1-korruselised.

Suurim ehitisealune pind 350 m².

Krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.

Elamu suurim kõrgus maapinnast 6,0 m; abs.kõrgus 13.20; abihooned 4,5 m.

Krundi hoonestustihedus 0,13.

Krunt pos nr 3

Siimu tee äärde kavandatud krunt.

Krundi suurus on 2773 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Hooned võivad olla 1-korruselised.

Suurim ehitisealune pind 350 m².

Krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.

Elamu suurim kõrgus maapinnast 6,0 m; abs.kõrgus 13.30; abihooned 4,5 m.

Krundi hoonestustihedus 0,12.

Krunt pos nr 4

Siimu tee äärde kavandatud krunt.

Krundi suurus on 2912 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Hooned võivad olla 1-korruselised.

Suurim ehitisealune pind 350 m².

Krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.

Elamu suurim kõrgus maapinnast 6,0 m; abs.kõrgus 13.30; abihooned 4,5 m.

Krundi hoonestustihedus 0,11.

Krunt pos nr 5

Maa-ala sügavusse kavandatud krunt.

Krundi suurus on 8221 m².

Sihtotstarve elamumaa 100%.

Elamu võib olla kuni 2-korruseline, abihooned 1-korruselised.

Suurim ehitisealune pind 500 m².

Krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 3 abihoonet.
Elamu suurim kõrgus maapinnast 9,0 m; abs.kõrgus 16.20; abihooned 4,5 m.
Krunsti hoonestustihedus 0,08.

Krunsti pos nr 6

Maa-ala sügavusse kavandatud krunsti.
Krunsti suurus on 8623 m².
Sihtotstarve elamumaa 100%.
Elamu võib olla kuni 2-korruseline, abihooned 1-korruselised.
Suurim ehitisealune pind 500 m².
Krundile võib rajada 1 üksikelamu ja 3 abihoonet.
Elamu suurim kõrgus maapinnast 9,0 m; abs.kõrgus 16.20; abihooned 4,5 m.
Krunsti hoonestustihedus 0,08.

Krunsti pos nr 7

Siimu teele kavandatud krunsti.
Krunsti suurus on 1376 m².
Sihtotstarve transpordimaa 100%.
Avaliku kasutusega.

Krunsti pos nr 8

Perspektiivse maa-ala ida-läänesuunaliselt läbiva kergliiklustee krunsti.
Krunsti suurus on 1108 m².
Sihtotstarve transpordimaa 100%.
Avaliku kasutusega.

6.4. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

- Ideena võiksid elamud olla maastikuga tihedalt seotud. Päikesepoolsetel külgedel avarad (maani) aknad, rohkematel ruumidel otseühendus õue, avarad terrassid jms. Kasutaksid kõiki koha pakutavaid võimalusi.
- Katuse kalle elamutel 15-25°. Suurematel abihoonetel katuse kalle sama, mis elamul; väiksematel vaba.
- Katusekatte materjaliks antud kaldele sobivad materjalid- plekk (valts- ja profiil-), kivi, SBS-sindel. Seintel võib kasutada puitu (k.a. tahutud palk), looduskivi, tellist, krohvi, komposiitplaati, COR-TEN terast, monoliitbetooni. Mitte kasutada imiteerivaid tehismaterjale (plastikvooder jms).
- Põhivärvitoonidena eelistada maastikku sulanduvaid toone. Erksaid toone võib kasutada vähesel määral arhitektuursete elementide-aktsentide esile tõstmiseks. Suurtel pindadel kirkaid värvitoone mitte kasutada.

6.5. Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirdeaedade suurim kõrgus 1,2 m. Teraspostidel sõre puit, terasvõrk või -varb. Siimu tee poolisel küljel on piirdeaed 5 m tagasiastega kruntide teepoolsest piirist.
- Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

6.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maa-ala maapind ja selle kõrgused on väljakujunenud. Maa-alal üldiselt seda ei kavandata muuta. Maapinda tuleb tõsta kuni paarikümne cm võrra kruntide sissesõitude ja torustike ühenduste juures. Võib muutuda kavandatud hoonete ümber. Vältida sademevee- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.

6.7. Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.

Planeeritavatel elamukruntidel säilib parkmetsa maastik. Kasvavad männid säilitada maksimaalses mahus. Maha võib võtta kavandatavate hoonete alla ja vahetusse lähedusse ning sissesõidutee alla jäävad puud. Niidetavaid murualasid on soovitatav rajada ainult elamu ümbrusse, aktiivsele õuealale. Männiku all võiks säilida looduslik kasvukeskkond, eriti suurematel kruntidel.

- Kruntidel pos nr 1-4 haljastusprotsent vähemalt 70%; kõrghaljastuse osakaal vähemalt 60%.
 - Kruntidel pos nr 5 ja 6 haljastusprotsent vähemalt 75%; kõrghaljastuse osakaal vähemalt 70%.
- Likvideeritav haljastus määratakse hoonete ehitusprojektide alusel.

6.7.1. Jäätmete kogumine

Elamukruntide olmejäätmete konteinerid paigutatakse juurdepääsude äärde värava kõrvale. Paberi- ja papijäätmel, klaas- ja pakendijäätmel kogutakse kokku eraldi ja viiakse üldkasutatavatesse konteineritesse.

6.8. Teede ja tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

6.8.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Siimu teelt. Parkimine lahendatakse oma krundidel. Igale krundile on kavandatud kolm parkimiskohta.

Siimu tee 10 kinnistul paiknevale Siimu tee lõigule on varem määratud avalik kasutus.

6.8.2. Tehnovõrgud

Üldist.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid. Olemasolevatest tehnovõrkudest tulenevad seadusjärgsed kitsendused tulenevad vastavatest kaitsevööndite ulatust määravatest määrustest. EVS 843:2016 nõuete alusel võib planeerida tehnovõrkude omavahelist paiknemist ning paiknemist haljastuse ja hoonete suhtes.

Veevarustus.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on OÜ Vesoka poolt väljastatud Tehnilised tingimused Ruusamäe planeeringualale (05.09.2022).

Planeeritava ala kruntide veevarustus lahendatakse Siimu teel oleva DN110 ÜVK trassi põhjal. Planeeringuala igale elamumaa krundile on planeeritud oma veeühendus. Iga krundi juurde tänavamaale 0,5 m kaugusele elamumaa krundi piirist on planeeritud liitumispunkt. Liitumispunktiks on teleskoorne sulgarmatuur (maakraan). Veevarustuse toititorud on planeeritud rajada PE plasttorust De32 surveklassiga PN16. Plastist veetorud paigaldatakse vähemalt 1,5 m sügavusele planeeritavast maapinnast. Torustike kohale (30-40 cm toru laest) paigaldada sinine hoiatuslint tekstiga VESI. PE torude ühendamiseks võib kasutada põkk-keevitust või elektrikeevis muhve.

Kavandatav veetarbimine planeeringualal on kuni $6 \times 0,45 \text{ l/s} = 2,7 \text{ l/s}$; $6 \times 0,5 = 3 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

Kruntide veevarustuse ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest.

Kanaliseatsioon.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on OÜ Vesoka poolt väljastatud Tehnilised tingimused Ruusamäe planeeringualale (05.09.2022).

Planeeritava ala kruntide kanalisatsioon lahendatakse Siimu teel oleva DN160 ÜVK trassi põhjal. Planeeringuala igale elamumaa krundile on planeeritud oma kanalisatsiooniühendus. Iga krundi juurde tänavamaale 0,5 m kaugusele elamumaa krundi piirist on planeeritud liitumispunkt. Kruntide nr 1, 2 ja 3 ühendused on planeeritud olemasolevatesse kaevudesse. Krundi nr 5 ühenduseks on planeeritud ÜVK trassile vaatluskaev. Kruntide nr 4 ja 6 ühendamiseks on planeeritud kanalisatsioonitrassi lõik pikkusega 18,4 m. Torustik rajada PVC või PP plastorudest De160, SN8. Torustikul kasutada reovee teleskoopseid kaevusid, mis on varustatud voolurennidega ja malmluugiga (teleskoobi min läbimõõt D500). Ühendused olemasolevatesse kaevudesse teha spetsiaalses hülsis või spetsiaalse sadula abil või kaevu välja vahetamisega. Kruntide nr 5 ja 6 liitumispunktideks on voolurahustuskaevud.

Isevoolsel kanalisatsioonitorustikul peab olema tagatud isepuhastuskiirus. Torustiku kohale (30-40 cm toru laest) paigaldada hoiatuslint tekstiga KANAL. Kanalisatsiooni torustike vähim sügavus maapinnast 1,3 m. Kui kanalisatsioonitorustiiku sügavus maapinnast jääb vahemikku 1,1-1,3 m, tuleb see soojustada. Torustiku kõrgemale rajamine on keelatud.

Kavandatav reovee hulk planeeringualal on kuni $6 \times 2,0 = 12 \text{ l/s}$; $6 \times 0,5 = 3 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

Kruntide kanalisatsiooni ehitusprojektide koostamisel lähtutakse selleks otstarbeks taotletavatest tehnilistest tingimustest. Kruntide nr 5 ja 6 reovete kanaliseerimiseks tuleb kruntidele rajada väikepumplad. Väikepumplast ÜVK trassi rajada survekanalisatsioon. Väikepumpla kaugus krundi piirist vähemalt 10 m.

Sademeveed.

Sademeveed kogutakse planeeritavatel krundidel eraldi ja hajutatakse kruntide haljaspindadel.

Soojusvarustus.

Soojusvarustus on võimalik lahendada õhk-vesi soojuspumpadega, puuraukudega maaküttega, pelletiküttega.

Soojuspumba välisosade paigutamisel arvestada, et nende põhjustatav müra ei tohi krundi piiril ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” ja keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” sätestatud piirväärtuseid. Kinnistu asub II müra kategooria alal, kus päeval on mürataseme piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB.

Kui tehniliselt on võimalik, võib kaaluda ka maakütet. Lisa soojusallikana võib olla puuküttel kamin või ahi.

Elektrivarustus.

Planeeritavate tehnovõrkude lahenduste aluseks on elektrivarustuse tehnilised tingimused 419066 (Elektrilevi OÜ, 11.08.2022).

Antud on planeeritava ala 0,4 kV liini trasside, liitumis- ja jaotuskilpide asukohtade põhimõtteline lahendus. Maa-alale on planeeritud 6 üksikelamu krunti. Planeeritavate hoonete elektrienergiaga varustamiseks on ettenähtud 0,4 kV maakaabel olemasolevast Miku alajaamast. Siimu teel, planeeritavast alast kuni alajaamani, on maakaabel planeeritud kaitsetorus.

Liitumis- ja jaotuskilbid on planeeritud teemaale, kahekohalistena. Elektritoide liitumiskilbist elamuteni näha ette maakaabliga. Liitumis- ja jaotuskilbid on teenindatavad teemaalt. Elamukruntide peakaitse 3x20A. Elamukruntide liitumispunktid on liitumiskilbis.

Planeeritaval alal on 0,4 kV maakaabli kõrvale reserveeritud koridor perspektiivse 10 kV maakaabli jaoks.

Planeeringus on märgitud 0,4 kV maakaabli servituudiala.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Telekommunikatsioonivarustus.

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

6.9. Teisi planeeringu ruumilise arengu elluviimise põhimõtteid.

6.9.1. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed.

Tegemist on elurajooni keskel oleva maa-alaga. Ümbruskonnas toimivad naabrusvalve põhimõtted. Teeruum on väljakujunenud. Maa-ala piiratakse piirdega. Alal on üpris hea vaadeldavus. Hoonete juurde rajada õuevalgustus.

6.9.2. Tuleohutusnõuded

Normdokumendid:

- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

Lähim olemasolev hüdrant on Siimu teel 46 m kaugusel maa-ala edelanurgast, teine on Siimu teel 133 m kaugusel maa-ala loode nurgast. 2023.a. mõõtmiste tulemusel tagab veetorustik 5 l/s.

Krundile pos nr 7 on planeeritud maa-alune tuletõrjervee mahuti $V=30\text{ m}^3$. Mahuti kaugus planeeritud hoonestusaladest ja olemasolevast hoonest on vähemalt 30 m.

Tuletõrjervee mahutile alternatiivne variant on kõigisse planeeritud hoonetesse sprinklersüsteemide projekteerimine ja rajamine. Kui naaberkruntidel paiknevad hooned asuvad üksteisest vähemalt 40 m kaugusel, siis ei ole sprinkleri rajamine vajalik.

Hooned on I kasutusviisiga (üksikelamud ja abihooned). Hoonete tuleohutuseklass TP-3. Hooned on 1- ja 2-korruselised. Hoonestusalade vähim kaugus krundi piiridest on 5 m; hoonestusalade vähim vahe 10 m. Hoonestusala kaugus lähimast naaberhoonest on 9,2 m.

Kruntide pos nr 5 ja 6 sissesõiduteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiused. Sissesõiduteede lõpus on on überpööramise platsid 12x12 m. Sissesõidutee ja überpööramise platsi kandevõime peab olema vähemalt 18 t.

7. KEHTIVAD JA PLANEERITAVAD KITSENDUSED

Krunt nr 1

- Planeeritava elektri liitumiskilbi servituudi vajadus laiusega 2 m ümber kilbi Elektrilevi OÜ kasuks.

Krunt nr 2

- Planeeritava elektri liitumiskilbi servituudi vajadus laiusega 2 m ümber kilbi Elektrilevi OÜ kasuks.

Krunt nr 4

- Planeeritava elektri liitumiskilbi servituudi vajadus laiusega 2 m ümber kilbi Elektrilevi OÜ kasuks.

Krunt nr 5

- Planeeritava elektri liitumiskilbi servituudi vajadus laiusega 2 m ümber kilbi Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritava kanalisatsioonipumpla 10 m kaitsevöönd.

Krunt nr 6

- Planeeritava elektri liitumiskilbi servituudi vajadus laiusega 2 m ümber kilbi Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritava kanalisatsioonipumpla 10 m kaitsevöönd.

Krunt nr 7

- Avaliku kasutusega tee.
- Olemasoleva veetrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m Vesoka OÜ kasuks.
- Olemasoleva kanalisatsiooni- ja survekanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m Vesoka OÜ kasuks.
- Planeeritava kanalisatsioonitrassi servituudi vajadus koridori laiusega 4 m Vesoka OÜ kasuks.
- Planeeritava 0,4 kV maakaabli servituudi vajadus koridori laiusega 2 m Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritavate elektri jaotus- ja liitumiskilpide servituudi vajadus laiusega 2 m ümber kilpide Elektrilevi OÜ kasuks.
- Planeeritava tuletõrjervee mahuti servituudi vajadus, 44 m².

Krunt nr 8

- Avaliku kasutusega perspektiivne kergliiklustee.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Peale kehtestamist on detailplaneering aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavuses Eesti vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Elluviimise tegevuskava:

- Hoonete, krundisestest platside, tehnovõrkude ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine.
 - Olemasolevate ja planeeritavate trasside servituudilepingute sõlmimine.
 - Avaliku kasutusega teemaa kruntide pos nr 7 ja 8 võõrandamine kohalikule omavalitsusele.
- Kruntide pos nr 7 ja 8 üle andmise kohta sõlmitakse eelleping enne detailplaneeringu kehtestamist. Krundid antakse üle peale uute katastrüksuste moodustamist.
- Hoonete ja tehnovõrkude kasutuslubade taotlemine.

9. PLANEERIGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD JA MUUD LÄHTEANDMED

- Ruusamäe tee katastrüksuste topogeodeetiline mõõdistus (Kagu Geodeesia OÜ, töö nr 22T031, 26.04.2022).
- Siimu tee topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega (Geoalus OÜ, töö nr 22-G011, 14.09.2022).