

RAASIKU VALD
ARUKÜLA ALEVIK
MÄNNIKU TEE 27
(65101:003:0758)
KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

Töö nr: DP24-MT27A
Aadress: Männiku tee 27 (65101:003:0758)
Aruküla alevik
Raasiku vald
Harju mk.

Planeerija: Raasiku Vallavalitsus
Tallinna mnt. 24
Aruküla 75201
Raasiku vald

Kontakt- ja
vastutav isik: Indrek Mikk
volitatud arhitekt, tase VII
+372 53 501 209
indrek.mikk@raasiku.ee

Aruküla, märts 2025

I SELETUSKIRI

Sisukord

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO	4
	Eesmärk	4
	Ülesanded	4
	Planeeringu koostamise alused	4
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1.	Kontaktvöönd	5
2.2.	Rohevõrgustik ja Aruküla männik	5
2.3.	Kohalikud kitsendused	5
3.	PLANEERINGULAHENDUS	6
3.1.	Üldlahendus	6
3.2.	Vastavus üldplaneeringule	6
3.3.	Ehitusõigus ja kruntimine	6
3.4.	Katastriüksuste maadebilanss	6
3.5.	Hoonele ja rajatistele esitatavad nõuded	6
3.6.	Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted	7
3.7.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
3.8.	Haljastus	7
3.9.	Jäätmekäitlus	7
3.10.	Servituudid	8
3.11.	Tuleohutusnõuded	8
3.12.	Keskkonnakaitse abinõud	8
3.13.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	8
3.14.	Piirdeaiad	9
4.	TEHNOVÕRGUD	9
4.1.	Üldinfo	9
4.2.	Veevarustus	9
4.3.	Tuletõrje veevarustus	10
4.4.	Kanaliseerimisüsteem	10
4.5.	Sadeveemeveekanaliseerimine	10
4.6.	Elektrivarustus	10
4.7.	Sidevarustus	11
4.8.	Küte	11
4.9.	Päikesepaneelide ja -kollektorite kasutamine	11
5.	Planeeringu elluviimine	11

II JOONISED

SK100 Seletuskiri
ML105 Situatsiooniskeem
ML106 Tugiplaan
ML108 Kontaktvöönd
JN100 Põhijoonis tehnovõrkudega

III LISAD

1. Tehnilised tingimused
2. 3D visualisatsioon

IV MENETLUSDOKUMENDID

V KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED

Planeeringu koostaja:

Raasiku Vallavalitsuse haldus- ja ehitusosakond

Kontakt- ja vastutav isik:

Indrek Mikk, volitatud arhitekt, tase VII

1. PLANEERINGU LÄHTEINFO

Eesmärk

Planeeringu eesmärk on Aruküla alevikus, Männiku tee 27 (65101:003:0758) katastriüksuse jagamine neljaks elamumaa krundiks, neile ehitusõiguse andmine, servituutide määramine, liikluskorralduse, juurdepääsude lahendamine ja tehnovõrkudega varustamine, haljastuse planeerimine, arhitektuuriliste tingimuste seadmine.

Ülesanded

Planeeringu ülesanded vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele on järgmised:

- Vajalike alusuuringute läbiviimine
- Männiku tee 27 kinnistu kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja ehituslike tingimuste määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Parkimise korraldamine ja juurdepääsude ning liikluskorralduse määramine
- Haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine
- Servituutide vajaduse ja ulatuse määramine

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Raasiku valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu järgi on tegemist elamumaa juhtotstarbega alaga.

Planeeringu koostamise alused

- Planeerimisseaduse § 124 lõiked 1-4 ja lg 10; § 125 lg 1 p 1; § 126; § 127; § 128;
- Raasiku valla üldplaneering;
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Planeeringu alusinfona on kasutatud topo-geodeetilist mõõdistust, koostanud: S&E Geodeesia OÜ (reg.kood 14668687, maj.teg. nr. EEG000463), töö nr GA-324-2024, dets. 2024.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala asub Aruküla alevikus Männiku tee 27 katastriüksusel, mis asub Männiku tee- ja Talve tee ristmikust lõunas.

Käesoleva detailplaneeringu ala:



Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest.

Planeeringuala suurus kokku on ca 1 ha. Planeeritav kinnistu on osa Aruküla männikust. Aruküla männik on metsase miljöoga elamu piirkond ning väärtuslik puhkeala.

Kinnistule on rajatud juurdepääsutee Männiku tee 29 (65101:001:0144) tarbeks. Tee likvideeritakse ning rajatakse uus, mille kasutamiseks seatakse servituut.

Servituudialasse kavandatakse ka ülejäänud Männiku tee 29 teenindavad trassid, lisaks olemasolev elektri maakaabel koos Männiku tee 29 liitumiskilbiga.

2.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala asub Aruküla alevikus, Lagedi-Aruküla-Peningi teest põhja pool, Aruküla männikus, väljakujunenud elamu piirkonnas.

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad üksikelanud. Piirkonna kinnistute keskmine suurus on ca 2000- 4000m².

Piirkond on monofunktsionaalne, suhteliselt väikese hoonestustiheduse ja suure kõrghaljastuse osakaaluga.

Aruküla keskus- lasteaed, kool, kauplus, tervisekeskus, bussi- raudteejaam on ca 1,5 km raadiuses.

Kavandatavad elamud ja lisanduvad uued elanikud ei suurenda oluliselt Aruküla liikluskoormust.

2.2. Rohevõrgustik ja Aruküla männik

Planeeringuala jääb Raasiku valla üldplaneeringust tulenevasse rohevõrgustikku, mis ühtlasi on osa Aruküla männikust. Aruküla männik on metsase miljöoga üheaegselt väärtuslik puhkeala ja elamu piirkond, mille ilme säilitamiseks majandatakse piirkonna metsa püsimeetsana. Püsimeets on mets, milles toimub raiealade või välja langenud puude asendamine uute, kasvukohale looduslikult omaste puudega.

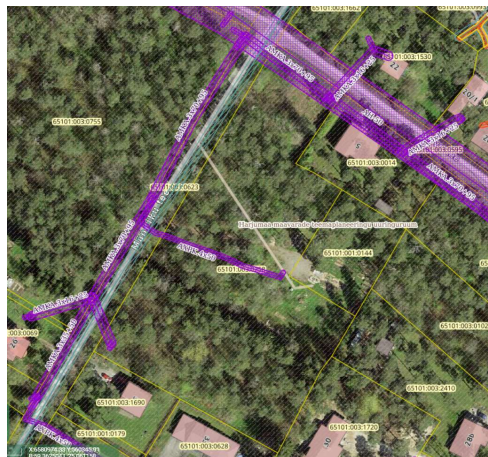
Aruküla männiku puhul on oluline säilitada sealne elurikkus, maastiku ilu, puhke- ning elukeskkonna funktsioonid.

Tingimused:

- Säilitada metsapargi ala looduslikud ja rekreatiivsed väärtused.
- Aruküla männik on rohevõrgustiku tugiala. Rohevõrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike alade osatähtsus kogu tugiala piires ei langeks alla 90%. Sellest tulenevalt on metsasuse osakaal antud elamukruntidel 60%.
- Juhul kui on vaja mõni mänd likvideerida, tuleb samale krundile istutada sama arv mände sobivasse kasvu- ja asukohta. Kui krundil ei leidu uue männi jaoks sobivaid kasvutingimusi, võib selle asendusistuseks määrata elupuu, viljapuu või põõsa istutamise. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on võimalik asendusistutust teostada ka väljaspool kinnistut.

2.3. Kohalikud kitsendused

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:



- Elektrilevi OÜ kuuluv elektrimaakaabelliin AXPk.4x50

- Elektrilevi OÜ kuuluv elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin)

3. PLANEERINGULAHENDUS

3.1. Üldlahendus

Detailplaneeringuga jagatakse Männiku tee 27 kinnistu neljaks elamumaa kinnistuks. Ehitusõigus antakse neljale üksik- või kaksikelamule.

3.2. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneering on kooskõlas 24.05.2020 Raasiku valla volikogu otsusega nr 24 kehtestatud Raasiku valla üldplaneeringuga ning ei sisalda olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse tähenduses.

Vastavalt üldplaneeringule jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega maa-alale, kus krundi minimaalne suurus on 2500m². Lubatud on nii üksik- kui kaksikelamud.

3.3. Ehitusõigus ja kruntimine

Ehitusõigus antakse 4 krundile, 4 kahe korteriga elamu ehitamiseks.
Ehitusõiguse näitajad: vt Põhijoonis.

Kruntide moodustamise ettepanek:

POS.1	2500,5 m ²	E100
POS.2	2539,9 m ²	E100
POS.3	2694,8 m ²	E100
POS.4	2540,8 m ²	E100

Elamu maksimaalne lubatud ehitisealune pind on kuni 240m².

Kinnistule lubatud 1 abihoone.

Väikeehitiste (kuni 20m²) püstitamine ei ole lubatud.

Kõik hooned tuleb planeerida hoonestusala piiridesse!

3.4. Katastriüksuste maadebilanss

Krundid 1 - 4 moodustatakse Männiku tee 27 kinnistu jagamise teel.

3.5. Hoonele ja rajatistele esitatavad nõuded

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Eelistatud on, et kõik hooned projekteeritakse ühtse terviku- ühtse hoonete grupina, sama peaksid viimistlusmaterjalid (valitud värvitoonid) varieeruma.
- Välisviimistluses eelistatud tellis, betoon, siledad katusekivid, termotöödeldud puit, vm kaasaegsed ning kvaliteetsed materjalid, mis sobivad piirkonda.
Väljastatud on imiteerivad materjalid, plastik, ümarpalk, kiviprofiiliga katuseplekk.
- Värvitoonidena eelistatud tumedad toonid.
- Katusekalle: 0...45 kraadi;
- Korruste arv: üks maaalune ja kuni kaks maapealset täiskorrust;
- Hoonete kõrgus:
kuni 10 m katuseharjani, lamekatuse puhul kuni 8 m parapetini;
- Hoone eskiis kooskõlastada Raasiku vallavalitsusega;

- Piirdeaiad. Talve tee ja Männiku tee poolsetes külgedes puidust lippidest osaliselt läbipaistev aed, kõrgus sarnane piirkondlikule tavale, max 1,6 m kõrge, kinnistute vahel võib olla met. võrgust aed. Täpsem lahendus antakse hoonete ehituslubadega.

3.6. Teede, liikluse ja parkimise üldpõhimõtted

Juurdepääsud kinnistutele tagatakse Männiku teelt.

Parkimine lahendatakse planeeritaval alal krundisiseselt.

Üksikelamute juurde tuleb hilisema ehitusprojektiga kavandada min 2 ja kaksikelamute juurde 4 parkimiskohta.

Kõik kavandavad teed peavad olema tolmuvaba katendiga.

Põhijoonisel kajastatud teede ja parkimise lahendus on illustratiivne ning lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Ka parkimiskohtade arvu tuleb projekteerimise faasis täpsustada. Kui hilisemas projekteerimisetapis nähakse ette detailplaneeringus näidatust väiksema parkimisvajadusega hoone, siis ei ole kohustust ehitada välja detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv.

3.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Täpsem vertikaalplaneeringulahendus antakse koos hoonete ehitusprojektiga. Hoonete +0.00 valida lähtuvalt olemasoleva tänava kõrgusest, tehnovõrkude, sissesõiduteede ja planeeritava maapinna kõrgusmärkidest. Olemasoleva maapinna oluline tõstmine ei ole lubatud.

Vertikaalplaneerimisega tuleb välistada sadevee valgumist naaberkruntidele, sh tänavamaale.

Vertikaalplaneering peab olema sujuv, välistatud on järsud kallakud ja tugimüürid.

3.8. Haljastus

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, mida tuleb hoonestuse kavandamisel säilitada maksimaalselt. Puude likvideerimisel tuleks teostada asendusistutus. Raietegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga.

Kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hoone ehitusprojektiga.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne); pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks.

3.9. Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale. Igal elamukrundil tuleb tagada jäätmete sorteerimise ja käitlemise võimalus vastavalt jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele. Planeeringu järgi paikneb sorteeritud jäätmete kogumispai juurdepääsutee ja planeeritud hoone läheduses, et tagada lihtsam juurdepääs jäätmeveoteenust osutavale ettevõttele selle tühendamiseks. Soovitatavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht. Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügikonteinerite paigaldus jne. hoone ehitusprojekti.

3.10. Servituudid

Servituut seatakse POS.2 ja POS.3, millega tagatakse juurdepääs Männiku tee 29 ning Männiku tee 27 kinnistule kavandavate kinnistute POS.3 POS.4 tarbeks.

Servituudialale kavandatakse lisaks juurdepääsuteedele lisaks veel vajalikud trassid.

3.11. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. Hoonestus on planeeritud tulepüsivusklassiga min TP3.

Kruntide hoonestusalade vahele on üldjuhul jäetud min 10 m lai tuleohutuskuju (5 m + 5 m).

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Planeeringualale lähim tuletõrjehüdrant asub Männiku teel ca 100 m kaugusel.

Kustutusvee normvooluhulk peab olema tagatud vastavalt normile - arvestada normvooluhulgaga 10l/s, arvestusliku tulekahju kestvusega 3 tundi.

Hoonete sisemine tuletõrjeveevarustus ning täpsemad tuleohutusnõuded lahendatakse hoonete projekteerimise staadiumis.

3.12. Keskkonnakaitse abinõud

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Detailplaneeringualal pole ette nähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks täiendav ehitusõiguse määramiseks 4-le üksikelmule koos abihoonetega nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

Maa-alal nähakse ette järgmised keskkonnakaitse abinõud:

- Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Raasiku valla jäätmehoolduseeskirjale;
- kõrghaljastuse säilitamine maksimaalses mahus;
- kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest.
- negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

- tolmuvabade teekatete rajamine;

- torustikud ja side- ja elektrikaablid rajatakse maa-aluse paigaldusviisiga;

- detailplaneering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;

- kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuleohutuse- ja tervisekaitse nõuetest.

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoonete ümber, parkimisaladele, avalikele aladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- piirdeaia püstitamine kruntide perimeetril;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine;
- aadressisiltide ja muude viitade süsteem peab olema ühtse stiiliga ja piisavalt suuremõõtmeline, et tagada operatiivteenistuste töötajate kiire orienteerumine.

Hoonete projekteerimisel näha ette kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Korrastatud keskkonnas on meeldiv viibida ja selles tekib turvatunne. Seega tuleb ehitustegevuse lõppedes alad koheselt korrastada ja lõplikult viimistleda, nii on ala kahjustamise tõenäosus palju väiksem. Prügiladustamisel kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, süttiv prügi võimalikult kiirelt eemaldada.

Juurdepääs, selle nähtavus ja vaateväli. Korrektselt väljaehitatud ja selgelt eristatud juurdepääs koos piisava valgustusega vähendavad kuritegevuse riske.

Turvalisust tõstab ka turvateenuseid pakkuva firmaga valvepingu sõlmimine.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoov tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleb ka hoonete tagumisi sissepääse, mis ei ole tänavalt nähtavad, paigaldades neile liikumisanduriga varustatud valgustid.

Hoone sisenemisruumid varustada turvalukkudega, aknad-uksed ehitada tugevate raamide ja klaasidega.

3.14. Piirdeaiaid

Krundi piirdeaia kõrguseks on lubatud kuni 1,6 m. Piirdeaed peab olema osaliselt läbipaistev.

Piirdeaia tänavapoolne külg peab olema läbipaistev puitlippaed, kinnistute vahelised osad võivad olla keevispaneelidest või aiavõrgust.

Teravate otstega tarad (keevispaneelid) on keelatud!

Krundi piirile rajatud hekki käsitletakse läbipaistmatu piirdena ja selle kõrgus ei tohi olla rohkem kui 1,4 m.

Hekkide ja aedadega ei tohi piirata liikluse nähtavust. Hekke ei tohi istutada krundipiirist väljapoole.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1. Üldinfo

Planeeringus kajastatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse hoonete hilisemas projekteerimisetappides.

4.2. Veevarustus

Planeeringualal puudub ühisveevarustus. Veevarustuse tagamiseks liitutakse koostöös OÜ Raveniga Aruküla ühisveevärgiga.

Kruntide ühisveevärgiga liitumispunktid paigaldatakse kuni 1m kaugusele kinnistupiirist. Liitumispunkti paigaldatakse maakraan.

Täpsema lahendus antakse hilisemates projekteerimisetappides.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustus trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise ja hüdrantidele vajaliku vooluhulga ning rõhu.

4.3. Tuletõrje veevarustus

Planeeringu tuletõrjeveevarustus on lahendatud vastavalt normdokumendile: EVS 812-6:2012+A1+A2 EHITISTE TULEOHUTUS Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuala hoonete väliskustutusvee vajadus on arvutuslikult 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringualale lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Männiku teel ja Talve teel ca 150-200 m kaugusel.



Tuletõrjeveevarustus, mahuti vajadus ja hüdrantide asukohad täpsustatakse ja määratakse lõplikult kindlaks veevarustuse projekti koosseisus.

4.4 Kanalisatsioonisüsteem

Planeeringualal puudub kanalisatsioon. Kanalisatsiooni tagamiseks liitutakse koostöös OÜ Raveniga Aruküla ühiskanalisatsioonisüsteemiga.

Kruntide ühiskanalisatsioonisüsteemiga liitumispunktid (kontrollkaev) paigaldatakse kuni 1m kaugusele kinnistupiirist.

Täpsema lahendus antakse hilisemates projekteerimisetappides.

4.5. Sadeveemeveekanaliseatsioon

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon ja sademevee tsentraalne kogumine planeeringualal ei ole kavandatud. Sademeveed katustelt ja katendatud pindadelt juhitakse kallete abil haljasaladele kruntide piires ja immutatakse pinnasesse. Ala ei ole liigniiske ja immutamine on eeldatavasti võimalik. Sademeveed ei vaja erikäitlust.

Täpne sademeveelahendus ja täpsustatud vooluhulgad antakse edasiste projekteerimise etappide käigus ning lahendatakse koos vertikaalplaneerimisega.

4.6. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele _____. Planeeritavate kruntide tarbeks kavandatud elektrivarustus nähakse ette projekteeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest ja jaotuskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV maakaablitelt. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid jäävad tarbijate kruntide piiridele teealasse. Liitumiskilbid ja jaotuskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Projekteeritavate kilpide toide nähakse ette 0,4 kV.

Joonisel põhijoonis-tehnovõrkudega on näidatud elektrikaablite põhimõtteline asukoht. Kaablite ja liitumiskilpide täpsed asukohad ning läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus. Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

4.7. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamiseks on väljastatud AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr ____.

Kuni ühenduste valmimiseni lahendatakse elamute side traadita tehnoloogiate baasil. Sidevõrguga liitumise korral kasutada võimalusel liitumiseks valguskaablit. Kui see kohe pole võimalik, siis planeerida kogu planeeringuala ulatuses valmidus valguskaabliga ühendusega liitumiseks nii, et maa-aluste kaablite paigaldamise käigus ei peaks lõhkuma vastvalminud taristut.

Sidekaablite paigaldamiselt tuleb tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega (kõnniteega) ühele tasapinnale.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sidekaablite põhimõtteline asukoht. Kaablite rajamise vajadus, täpsed asukohad ja liitumise tingimused määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.8. Küte

Elamute kütte lahendatakse ehitusprojekti lokaalsete küttesüsteemidega. Mõttekas on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumpad, õhk-vesi soojuspumpad, päikesepaneelid, energiakaevud jne.

Eelistatud on kõrge kasuteguri ja taastuenergiaallikatel töötavatel süsteemidel.

Eriti saastavad küteliigid, nagu kivisüsi, masuut jne, on välistatud.

Elamute energiatõhusus tagada vastavalt ehitusloa taotlemise hetkel kehtivatele energiatõhususe miinimumnõuetele.

4.9. Päikesepaneelide ja -kollektorite kasutamine

Planeeringuala hoonestusel võib päikesepaneele ja -kollektoreid paigaldada kogu katuse ulatuses olenemata installeeritud võimsusest juhul, kui ehitusprojekti esitatakse visuaalse mõju analüüs. Vastasel juhul on installeeritud võimsus krundi kohta piiratud 15 kW.

5. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamine toimub asjast huvitatud osapoolte kokkuleppel. Koostöö käigus pannakse paika avalike rajatiste ja infrastruktuuride rajamise maht ja finantseerimise tingimused.

Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku, omavalitsuse ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt asjaosaliste kokkulepetele.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- katastriüksuse jagamine ja sihtotstarvete määramine;
- rajatakse juurdepääsuteed ja vajalikud tehnorajatised ehituslubade alusel: elekter, vesi, kanalisatsioon
- vajalike servituutide seadmine;
- ehitusload hoonetele ja rajatistele;
- kasutusload hoonetele ja rajatistele;