

Töö nr: DP-174-2018

KOOSTAJA:

MM prefab OÜ

registrikood 16476041, asukoht

Raekoja plats 11 Tartu linn 51004

info@homes.ee

TELLIJA:

Jõelähtme Vallavalitsus

reg nr 75025973

Postijaama tee 7,

Jõelähtme küla Jõelähtme vald 74202

E-post: kantselei@joelahtme.ee

HUVITATUD ISIK:

Alterate OÜ

registrikood 10955674

Kopliiranna 49 Tallinn

VANASAUNA TEE 2, 4 JA 6 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

HARJUMAA, JÕELÄHTME VALD, LOO ALEVIK

ESKIIS

Arhitekt: Märt Penjam

Volitatud arhitekt tase 7: Helen Tammsalu

2022

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 28.04.2022 nr 385 "Loo alevik Vanasauna tee 2, 4, ja 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine"
2. ALTERATE OÜ detailplaneeringu algatamise taotlus

II SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
2.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
3.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 AVALIKU RUUMI EHTUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS.....	6
3.2 MAAOMAND PLANEERINGUALAL.....	6
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	
4.1 AVALIK RUUM	
4.1.1 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs	
4.1.2 Vastavus üldplaneeringutele	
4.2 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS	
4.2.1 Ehitusõigus ja krundi kasutamise tingimused	9
4.2.2 Arhitektuurinõuded	9
4.2.3. Radoon	10
4.2.4. Haljastus	
4.2.5. Jäätmekäitlus	
4.2.6. Müra	
4.2.7. Vertikaalplaneerimine	
4.2.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	
4.2.9. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded	
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus	
5.1.1. Veevarustus	
5.1.2. Kanalisatsioon	
5.1.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	
5.2. Elektrivarustus	
5.3. Sidevarustus	
6. Keskkonnatingimused	
7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	
8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	13

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Jõelähtme Vallavalitsuse korraldus 28.04.2022 nr 385 "Loo alevik Vanasauna tee 2, 4, ja 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine"
- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1- 4/78);
- Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme • Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209);
- Koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering (vastu võetud 12.04.2018 volikogu otsusega nr 62).
- Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskiri;

Muud õigusaktid ja projekteerimismid (näiteks):

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Vanasauna tee 2, 4, ja 6 geodeetiline alusplaan (RADIAN OÜ, töö nr 758G22, 10.05.2022)

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Vanasauna tee 2, 4, ja 6 maaüksuste detailplaneeringu koostamise eesmärk on:

- Planeeritavatele maaüksustele sobilike ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine kinnistutele ridaelamute ehitamiseks.
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõttelise lahenduse andmine.
- Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 MAAOMAND PLANEERINGUALAL

Planeeritud alal asuvad järgmised kinnistud:

- Vanasauna tee 2: 2499 m², 24504:003:0647, elamumaa 100%
- Vanasauna tee 4: 2503 m², 24504:003:0648, elamumaa 100%
- Vanasauna tee 6: 2502 m², 24504:003:0649, elamumaa 100%

Planeeringuala naaberkindistud

- Sitika: 3596 m², 24504:003:0646, üldkasutatav maa 100%
- Putuka: 31854 m², 24504:003:1022, maatulundusmaa 100%
- Vanasauna tee 8: 2489 m², 24504:003:0651, elamumaa 100%
- Vanasauna tee T2: 2489 m², 24504:003:0659, transpordimaa 100%

3.2 AVALIKU RUUMI EHTUSLIKU SITATSIOONI ANALÜÜS

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Loo alevikus.

Planeeringuala hõlmab:

Vanasauna tee 2: 2499 m², 24504:003:0647, elamumaa 100%

Vanasauna tee 4: 2503 m², 24504:003:0648, elamumaa 100%

Vanasauna tee 6: 2502 m², 24504:003:0649, elamumaa 100%

Planeeritava ala suurus on 0,75 ha.

Käsitletav ala paikneb piirkonnas kus planeeringuala naabruses on elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Alal kehtib Loo alevik Sitika detailplaneering, mille kohaselt on Vanasauna tee 2, 4 ja 6 kinnistutele antud ehitusõigus kahepereelamute kavandamiseks.

Lähikontaktala arhitektuuris domineerivad kõrvalolevatel kehtestatud Mäe kinnistu ja Uuetoa I kinnistu detailplaneeringutel pigem ridaelamud. Lisaks on sobilik suurema koormusega hoonestus/elanikkond planeerida suurema liikluskoormusega teede äärde. Teisel pool teed asub veelgi suuremahulisem hoonestus tootmis- ja ärihoonete näol ning ridaelamutega hoonestatud piirkond moodustab nõ hoone mahult ülemineku väikeelamute piirkonnale. Sellest tulenevalt on sobilik planeerida Augu maaüksuse detailplaneeringuga alale ridaelamud.

Hoonestuses domineerivad kuni 2-korruselised elamud. Välisviimistluses on valdavaks krohv ja puit, mis vaheldub ka osaliselt kivi või mõne muu fassaadiplaadiga.

Planeeringualal puuduvad olemasolev hoonestus ning olemasolev kõrghaljastus. Looduslik reljeef on tasane, absoluutkõrguste vahega 33,7 - 34.1.

Juurdepääs planeeringualale toimub kõvakattega Vanasauna teelt maaüksuste kirdeküljes. Vanasauna tee saab alguse Saha teelt.

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast linnulennult ca 0,5 km kaugusele – Saha teel paiknev peatus "Vanasauna".

Olemasolevad kitsendused:

- Olemasoleva maagaasi jaotustorustik Loo-Maardu B3 kaitsevöönd koridori laiusega 1+1 m toru servast.
- Olemasoleva Loo Vesi AS torustiku kaitsevöönd koridori laiusega 2+2 m.
- Olemasoleva keskpinge õhuliin kaitsevöönd koridori laiusega 10+10 m.
- Olemasoleva Sitika maaüksusel paikneva reoveepumpla kaitsevöönd raadiusega 20 m.
- Varemplaneeritud maaparandussüsteemi kaitsevöönd koridori laiusega 1+1 m.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1 AVALIK RUUM

4.1.1 Planeeringuala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala ümbritsevas kontaktvööndis paiknevad valdavalt elamumaa juhtotstarbega detailplaneeringud. Planeeritud ala kontaktvööndi lähedal on Jõelähtme valla poolt menetletud alljärgnevad detailplaneeringud:

DP2456 SITIKA KINNISTU DETAILPLANEERING

kehtestatud: 15.06.2006

eesmärk: 4 üksikelumukrundi ja 7 kaksikelumukrundi moodustamine

DP2451 MIKU 1, MIKU 2, MIKU 3 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

kehtestatud: 28.02.2007

eesmärk: 24 ühepereelamu krunti, 12 paariselamu krunti, 2 ridaelamu krunti

DP2452 UUETOA I DETAILPLANEERING

kehtestatud: 27.06.2007

eesmärk: 4 üksikelumukrundi, 2 ridaelamu krundi, 1 ühiskasutatava puhke- ja virgestusala krundi ja 1 transpordimaa krundi moodustamine

DP1846 VANASAUNA 2 DETAILPLANEERING

kehtestatud: 22.02.2006

eesmärk: väikeelumukruntide moodustamine

DP5585 VANASAUNA TEE 11, 13, 15, 23 JA 25 DETAILPLANEERING
kehtestatud: 27.05.2010

DP1127 SAHA TEE 24 JA 24A DETAILPLANEERING
kehtestatud: 23.08.2005

eesmärk: maa-ala planeerimine ja kinnistule sihtotstarbe määramine; ehitusõiguse ulatuse määramine; ehituskeelualade ja nende režiimi määramine

DP2449 MÄE DETAILPLANEERING
kehtestatud: 27.06.2007

eesmärk: 1 tootmismaa, 1 väikeelamumaa ja 6 ridaelamumaa krundi ja 2 transpordimaa krundi moodustamine

Ning Jõelähtme vallavalitsuse 11.11.2021 korraldusega 1047 algatatud Liivamäe küla Augu maaüksuse detailplaneering.

Detailplaneeringute väljavõtte 13.06.2022 seisuga. Kõik nimetatud detailplaneeringute alad on kantud joonisele „DP-2 Kontaktvöönd”

4.1.2 Vastavus üldplaneeringutele

JÕELÄHTME KOOSTATAV ÜLDPLANEERING

LOO ALEVIK, LIIVAMÄE KÜLA, SAHA KÜLA JA NEHATU KÜLA ÜLDPLANEERING

Kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209, edaspidi üldplaneering) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Pere- ja paariselamu maa krundi minimaalne suurus ja suurim hoonestusalune pind on üldplaneeringuga määratud Loo alevikus pereelamu maal 1500 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast ning paariselamu maal 3000 m², hoonestusalune pind 15% krundi pindalast. Ridaelamu maa krundi täpse suuruse määramisel tuleb lähtuda valemist: pereelamu maa

krundi suurus 1500 m² x ridaelamu bokside arv x 0,5. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamud, kahe ridaelamu vahekaugus peab olema 8 m. Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

Detailplaneeringu koostamisel on võetud aluseks kehtiva Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu ja koostatava Jõelähtme üldplaneeringu lubatud maksimaalse täisehituse ning minimaalse haljastuse vastavad näitajad.

4.2 PLANEERINGUS KAVANDATU KIRJELDUS

Planeeringuala on Jõelähtme valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve kohaselt pere-, paaris- ja ridaelamumaa. Kus on lubatud maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine.

Planeeringu alusel moodustatakse Vanasauna tee 2, 4 ja 6 kinnistutest 3 elamumaa sihtotstarbega (E 100%) krunti.

Planeeritavate hoonete ehitisealune pind kokku on kuni 1124 m². Maksimaalset suletud brutopinda nähakse ette 32248 m², täisehitusprotsendiks on kavandatud 15%.

Juurdepääs planeeringualale toimub kõvakattega Vanasauna teelt maaüksuste kirdeküljes. Kruuntidel tagatakse vajalik parkimiskohtade arv. Planeeritava haljastuse osakaaluks on vähemalt 20%

4.2.1 Ehitusõigus ja krundi kasutamise tingimused

KRUNT POSITSIOON 1- Vanasauna tee 2

Sihtotstarve: elamumaa 100 %

Krundi suurus: 2250 m²

Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone(3 boksi), 1 abihoone

Maksimaalne hoonete kõrgus: põhihoone 8m, abihoone 5m

Suurim korruselisus: põhihoone – 2korrust ,abihooned – 1korrus

Suurim ehitisealune pind: 337 m²

Suurim maapealne suletud brutopind: 674 m²

Krundi täisehitus: 15 %

Parkimiskohtade arv: 9

Haljastuse osakaal: vähemalt 20 %

Lubatud on kuni 3 korteriga ridaelamu rajamine

KRUNT POSITSIOON 2- Vanasauna tee 4

Sihtotstarve: elamumaa 100 %

Krundi suurus: 2250 m²

Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone (3 boksi), 1 abihoone

Maksimaalne hoonete kõrgus: põhihoone 8m, abihooned 5m

Suurim korruselisus: põhihoone – 2korrust ,abihooned – 1korrus

Suurim ehitisealune pind: 337 m²

Suurim maapealne suletud brutopind: 674 m²
Krundi täisehitus: 15 %
Parkimiskohtade arv: 9
Haljastuse osakaal: vähemalt 20 %
Lubatud on kuni 3 korteriga ridaelamu rajamine.

KRUNT POSITSIOON 3- Vanasauna tee 6

Sihtotstarve: elamumaa 100 %
Krundi suurus: 3004 m²
Suurim hoonete arv krundil: 1 põhihoone (4 boksi), 1 abihoone
Maksimaalne hoonete kõrgus: põhihoone 8m, abihooned 5m
Suurim korruselisus: põhihoone - 2korrust ,abihooned – 1korrust
Suurim ehitisealune pind: 450 m²
Suurim maapealne suletud brutopind: 900 m²
Krundi täisehitus: 15 %
Parkimiskohtade arv: 9
Haljastuse osakaal: vähemalt 20 %

4.2.2 Arhitektuurinõuded

- * Katusekalle 0-10°, lamekatust või ühepoolse kaldega katus;
- * Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 1;
- * Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- * Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8,0m, abihoonel 5 m;
- * Põhihoone ±0.00 vahemikus +34.20....+34.50;
- * Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus vahemikus +42.20....+42.50;
- * Ühine abihoone peab asuma hoonestusalas. Eraldiseisvaid alla 20 m²ehitisealuse pinnaga abihooneid (saun,aiamajake vms). ridaelamubokside ei ole lubatud rajada.
- * Projekteeritavad hooned peavad ühes grupis moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli, sobitudes ümbritseva keskkonda. Eelkõige lähtuda piirkonnas varem väljaehitatud hoonestusest, materjalikäsitlest ja omavahelisest sobivusest. Ehitismaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, laudis (puit), vineer, krohv, kivi, valtsplekk, komposiitmaterjalid. Fassaadil kasutada mitut erinevat materjali ja tonaalsust. Avatäidete toon valida tume (must, tumehall, tumepruun, pruun, hall);
- * Mitte projekteerida palkhooneid, kaaremotive, reljeefe, torne vms;
- * Materjalide, välispiirete valikul ning ruumide paigutamisel arvestada kõrgendatud müraga ning radooniga kruntidel. Võtta kasutusele p 4.5. toodud erinevad nõuded ja leevendusmeetmed.
- * Piirded: Kruntide piirded lubatud rajada 1,2m kõrgusena piirdeaed, min. läbipaistvus 10%, Vanasuna tee poolse küljel tuleb piire kombineerida tiheda igahalja puu-/põõsahekega, piirde läbipaistvus 10%. Sissesõidutee poolse küljel peab piire materjalikäsitlelt haakuma hoonete arhitektuuriga/materjalikäsitlesega, ülejäänud piirded (elamukruntide vahelised) võib rajada traatvõrkmaterjalist. Autovärvateks võib kasutada sissepoole avanevaid tiibväravaid või külgsuunas kulgevaid lükandväravaid. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone eelprojekti staadiumis.

* Abihooned ja piirded peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

4.2.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Ehitusprojektide koostamisel teostada radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.

Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:

- 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
- 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
- 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.2.4. Haljastus

Hoonete ehitusprojekti käigus näha ette täiendavat kõrghaljastust eelkõige tee poolsele küljele. Vanasauna tee poolsele küljele võib piirida äärde ette näha igahaljas puu-/põõsashekk. Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hoolduslõikus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Isekülvsed, kuivanud ja allasurutud puud on planeeritud likvideerida;
- Alla 10cm rinnasdiameetriga lehtpuud võib likvideerida;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatu likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Kõrg- ja madalhaljastuse juurdeistutamist tuleb ette näha eelkõige Vanasauna tee poolsetele/ põhjapoolsele külgedele hekina;
- Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus;
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

4.2.5. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele. Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.2.6. Mära

Nõuded mära vähendamiseks:

- Vanasauna tee poolisel küljel tuleb piire kombineerida tiheda igahalja puu-/põõsahekkiga, piirde läbipaistvus 10%. Piirdehekk vähendab otseseid tänava- ja tootmismõjusid (liiklusemära ja – saaste, visuaalsed häiringud) ja suurendab kinnistul viibijate privaatsust. Heki asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel.
- Hooned projekteerida nii, et nende välispiirde õhumära ühisisolatsiooni indeks oleks vahemikus $R'_{tr,s,w} = 30 - 35$ dB, olenevalt välismära taseme suurusest, mida tuleb korrigeerida sõltuvalt ruumi välispiirde ja põrandapinna suhtest vastavalt Standardi ESV 842:2003 tabelile 6.4.
- Projekteeritavatel hoonetel näha ette ruumipaigutus nii, et enamus magamistoad asuksid hoone külgedel või hoovipoolsel küljel.

4.2.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku abs +33,7 - 34.1m. Peale juurdepääsude ehitamist krundi maapind tasandada ja krundisise vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Kinnistut läbivad olemasolevad kraavid. Kuna Sitika kinnistu detailplaneeringuga on kraavid juba ette nähtud likvideerida, siis nähakse detailplaneeringuga ette Vanasauna tee poosesse krundipiirile planeerida sajuveedrenaaz. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Põhihoone ± 0.00 vahemikus +34.20....+34.50;;

4.2.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

4.2.9. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse

tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahendus

5.1.1. Veevarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

5.1.2. Kanalisatsioon

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

5.1.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Kinnistu sademevesi lahendada hoonete ehitusprojektiga lokaalselt: läbi imutamise pinnasesse/ drenaažitorustikuga vms. Sademeveed on lubatud juhtida krundi piirile planeeritavasse kraavi. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee peale ei ole lubatud.

Valgala äravoolutegur on madaltihoonestusega alal 0.3. Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk elamumaa alalt: $Q = q \cdot k \cdot A$ $Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 2,2 = 56,9$ l/s

5.2. Elektrivarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

5.3. Sidevarustus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

6. KESKKONNATINGIMUSED

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

6.1. Avariiolukorrad

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

6.2. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

6.3. Keskkonnalubade taotlemise vajalikkus

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on vastavalt heale tavale ja soovitatavalt järgmised:

- hea valgustus tänavale;
- hoonetele ja sissepääsudele; territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

- 1) Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- 2) Avalikult kasutatava tee, tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nende ehituslubade taotlemine;
- 3) Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostanud: Arhitekt: Märt Penjam
Volitatud arhitekt tase 7: Helen Tammsalu