

Töö nr: 25.06.2018

Uustalu katastriüksuse detailplaneering

Harju maakond, Raasiku vald, Kulli küla

ESIMENE KÕIDE – PLANEERING

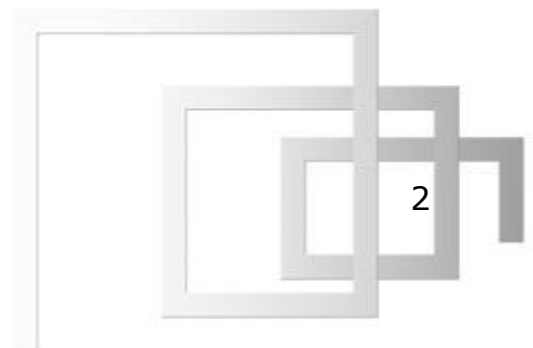
Planeeringu koostamisest huvitatud isikud: Emin Takhirov
Svetlana Kljukina

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7: Liisi Ventsel
Kutsetunnistus nr 116147

Tartu
03.07.2019

SISUKORD

SISUKORD	2
A TEKSTILINE OSA.....	3
1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5 Planeerimisettepanek	6
5.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
5.2 Krundi hoonestusala määramine	6
5.3 Krundi ehitusõigus.....	7
5.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine	8
5.6 Ehitistevahelised kujad	8
5.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
5.7.1 Veevarustus ja tuletõrjevesi	9
5.7.2 Olmekanaliseerimine.....	10
5.7.3 Sademeveekanaliseerimine	10
5.7.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus	10
5.7.5 Telekommunikatsioonivarustus	10
5.7.6 Soojavarustus.....	10
5.7.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel	10
5.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
5.9 Arhitektuurinõuded ehitisele	11
5.10 Servituutide määramise vajadus	12
5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
5.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
5.14 Planeeringu rakendamise võimalused	13
6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	14
B JOONISED	15
1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Kontaktvööndi analüüs.....	M 1:5000
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud	M 1:500
6. Illustreeriv joonis	



A TEKSTILINE OSA

1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Raasiku Vallavolikogu 11. septembri 2018. a otsus nr 48 „Kulli külas, Uustalu katastriüksusel ja lähialal detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ ning sama otsuse Lisa nr 1 väljastatud planeerimise lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus kolmeks elamumaa katastriüksuseks, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole kehtivat Raasiku valla üldplaneeringut muutev.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Raasiku valla üldplaneering, kehtestatud Raasiku Vallavolikogu 13.09.2005 otsusega nr 38.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on Radiaan OÜ poolt 16.08.2018 mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 239G18). Kõrgused EH2000 süsteemis. Koordinaadid L-EST 97 süsteemis.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala moodustab Uustalu katastriüksus (65101:002:0392) koos lähialaga, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala pindala on u 14 000 m², millest Uustalu katastriüksuse pindala on 10 427 m². Planeeritava katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Uustalu katastriüksusel asub kasutusest väljas söötis heinamaa, mille keskosas kasvab männi, kuuse, lepa ja kase noorendik.

Planeeringuala on hoonestamata ning Uustalu katastriüksusel puudub ühendus tehnovõrkudega. Planeeringuala põhja ja läänepiiril kulgeb elektri maakaabelliin (väline tunnus MKL151742170) ning ala loodenurgas, Väljaotsa kinnistul (65101:001:0055), asub elektrikilp.

Planeeringualale on juurdepääs mööda planeeringuala lääneserva kulgevalt kohalikul teel, Uustalu tee (tee nr 6510507). Tee kulgeb osaliselt Uustalu ja Pääsukese (65101:002:0701) kinnistutel. Uustalu tee on kaetud kruusaga ning planeeringuala ulatuses u 3,7 m lai.

Planeeringuala reljeef on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43,65-44,49 m.

Olemasolev olukord on kujutatud joonisel *Olemasolev olukord* (leht 2).



Foto 1. Panoraamvaade planeeringuala loodenurgale, kohalikult Uustalu teelt.



Foto 2. Vaade lõunast planeeringuala lõunapoolsele osale, kohalikult Uustalu teelt.



Foto 3. Vaade lõunast planeeringuala põhjapoolsele osale, kohalikult Uustalu teelt.

4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Detailplaneeringuala asub Kulli külas, Tallinn-Tapa raudteest põhjas paiknevas asumis. Planeeringuala paikneb krundistruktuuri ja maakasutuse osas ülemineminekuualal, kus planeeringuala ida-, lõuna- ja läänekaarde jäävad 2700-7500 m² pindalaga, osaliselt hoonestatud elamumaad. Elamumaadele on ehitatud 1-2 korruselised viilkatusega üksikelamud ja 1-2 kõrvalhoonet. Põhjakaarde jäävad aga üle 2 ha pindalaga maatulundusmaa kinnistud, mis on valdavalt kaetud metsaga, osaliselt kasutusel heinamaana ning kus paiknevad üksikud elamud koos kõrvalhoonetega.

Planeeringuala läänepiiril kulgeb kohalik Uustalu tee (tee nr 6510507), mis viib lõunasuunda jäävale Lagedi-Aruküla-Peningi kõrvalmaanteele (tee nr 11300).

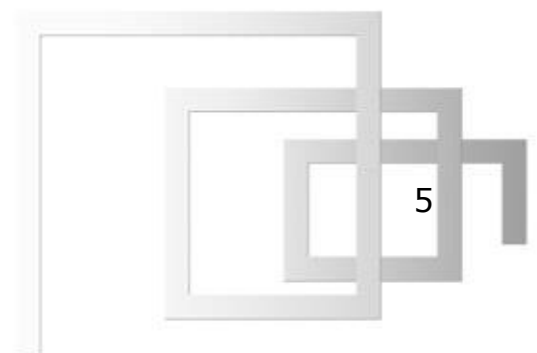
Lähimad teenuseid pakkuvad asulad on Lagedi alevik u 5 km, Aruküla alevik u 6 km ja Jüri alevik u 9 km kaugusel. Nimetatud alevikes asuvad planeeringualale lähimad lasteaiad, koolid, ja kauplused. Tallinna kesklinn asub planeeringualast u 25 km kaugusel. Planeeringualast u 600-700 m kaugusel asub Kulli rongipeatus, lähimateks bussipeatusteks on 600 m kaugusel Kulli küla peatus ja 1,6 km kaugusel Arumäe peatus (peatused joonisel *Situatsiooniskeem* (leht 1)).

Maakonnaplaneering näeb ette Lagedi-Aruküla-Peningi kõrvalmaantee äärde perspektiivse kergliiklustee.

Üldplaneeringu (kehtestatud 2005) kohaselt on planeeringuala märgitud kui olemasolev põllumaa. Täiendavaid lahendusi ette nähtud ei ole.

Käesoleva planeeringuga kavandatakse planeeringualale 3 üksikelamumaa krunti. Planeeritavate üksikelamumaa kruntide pindalad jäävad vahemikku 2880-2891 m². Planeeritud üksikelamumaadele määratud ehitusõigus ja arhitektuurinõuded järgivad lähipiirkonnas väljakujunenud ehitusstiili - 1 elamu kuni 3 kõrvalhoonega, üksikelamu hoonetel viilkatus kaldega 15-35 kraadi, hoonete välisviimistlusmaterjalid on looduslähedased puit, kivi, krohv ning katusekatte materjal ning värv järgivad piirkonnas olemasolevaid lahendusi. Planeeritud haljastuslahendus näeb ette kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise. Arvestades eelnevalt kirjeldatud ning üldplaneeringuga kavandatut, sobib käesolev planeeringulahendus antud piirkonda.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel *Kontaktvööndi analüüs* (leht 3).



5 Planeerimisettepanek

5.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on kavandatud jagada 3-ks üksikelamumaa (EP¹) krundiks ja üheks veetootmise ja jaotamise ehitise maa (OV) krundiks. Lisaks on planeeringualal Uustalu, Pääsukese (65101:002:0701) ja Kuldnoka (65101:002:0698) katastriüksustest eraldatud tee ja tänava maa (LT) krundid (Pos 5-7) avalikuks kasutuseks Uustalu tee transpordimaa tarvis. Kruntideks jaotamine on esitatud tabelis 1 ja joonisel *Põhijoonis* (leht 4).

Tabeli 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud kasutamise otstarve	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksustest	Liidetavate-lahutatavate osade suurused (m ²)	Osade senine katastriüksuse sihtotstarve
1	-	üksikelamumaa	2880	Uustalu (65101:002:0392)	2880	maatulundusmaa
2	-	üksikelamumaa	2881	Uustalu (65101:002:0392)	2881	maatulundusmaa
3	-	üksikelamumaa	2892	Uustalu (65101:002:0392)	2892	maatulundusmaa
4	-	veetootmise ja jaotamise ehitise maa	670	Uustalu (65101:002:0392)	670	maatulundusmaa
5	-	tee ja tänava maa	1157	Uustalu (65101:002:0392)	1157	maatulundusmaa
6	-	tee ja tänava maa	543	Pääsukese (65101:002:0701)	543	elamumaa
7	-	tee ja tänava maa	249	Kuldnoka (65101:002:0698)	249	elamumaa
8	Pääsukese	üksikelamumaa	2514	Pääsukese (65101:002:0701)	3057	elamumaa
				Pos 6	-543	-
9	Kuldnoka	üksikelamumaa	2888	Kuldnoka (65101:002:0698)	3137	elamumaa
				Pos 7	-249	-

Kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

5.2 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole

¹ Krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 – detailplaneering“, Rahandusministeerium

lubatud.

Kavandatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega, paiknedes krundi piiridest minimaalselt 4 m kaugusel. Planeeritud hoonestusalade sidumine krundi piiridega on toodud joonisel *Põhijoonis* (leht 4).

5.3 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus järgmiselt:

- üksikelamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamu ja 3 abihoone ehitamiseks;
- veetootmise ja jaotamise ehitise maa krundile puurkaevu ja tuletõrje veemahutite rajamiseks;
- tee ja tänava maa-ala krundile sõidutee ning tehnovõrkude rajamiseks.

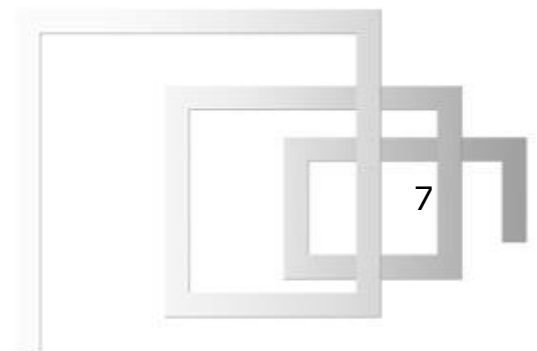
Lubatud on rajada ka muid ehitisi nagu kasvuhooned, grillnurk, väliköök, vms vastavalt kehtivale seadusandlusele. Planeeritud kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 2 ja *Põhijoonis* (leht 4).

Tabel 2. Planeeritud kruntide ehitusõigus

<i>Krundi aadress</i>	<i>Krundi pindala</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Lubatud ehitise kasutamise otstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>
Pos 1	2880 m ²	üksikelamumaa (EP)	üksikelamu (11101), elamu abihoone (12774)	4 hoonet – 1 üksikelamu ja 3 abihoonet	15% krundi pindalast
Pos 2	2881 m ²				
Pos 3	2892 m ²				
Pos 4	670 m ²	vee tootmise ja jaotamise ehitise maa (OV)	puurkaev (22228), muu kohaliku veetorustikuga seotud rajatis (22229) – tuletõrje veevõtukoht	-	-
Pos 5	1157 m ²	tee ja tänava maa-ala (LT)	tänavad (21120)	-	-
Pos 6	543 m ²				
Pos 7	249 m ²				
Pos 8 Pääsukese	2514 m ²	üksikelamumaa (EP)	olemasolev olukord,	olemasolev olukord	olemasolev olukord
Pos 9 Kuldnoka	2888 m ²				

Ehitise ehituslike tingimustena on:

- lubatud hoone ehitamine valmisdetailidest;
- soovituslik päikesepaneelide kasutamine.



5.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntidele Pos 1-4 on kavandatud juurdepääsud kohalikul Uustalu teel (tee nr 6510507). *Põhijoonisel* (leht 4) kujutatud juurdepääsud on illustreerivad.

Uustalu tee on kaetud kruusaga ning planeeringuala ulatuses u 3,7 m lai. Kohalik tee läbib Uustalu ja Pääsukese (65101:002:0701) katastriüksuseid ning riivab Kuldnoka (65101:002:0698) katastriüksust. Uustalu teele ei ole seatud servituute.

Uustalu tee paremaks haldamiseks on planeeringuga ette nähtud moodustada Uustalu teele planeeringuala ulatuses eraldi tee- ja tänavamaa krunt. Katastriüksusi läbivale Uustalu teele on tee- ja tänavamaa moodustamisel arvestatud standardis EVS 843-2016 Linnatänavad toodud normidega kvartalisese teevõrgule tasemel hea. tee- ja tänavamaa moodustub kruntidest Pos 5-7 ning on kavandatud 11,5 m laiusena. Sellest sõidutee laiuseks on kavandatud 4,5 m. Sõiduteest kummalegi poole on arvestatud standardi kohaselt 3,5 m laiune haljasribana (muru) planeeritud tänavamaa ala, kuhu saab kavandada tehnovõrke, küveti või kraavi sõiduteelt sademevee ära juhtimiseks või vallitada talvisel ajal lund. Tänavamaa elementide täpsemad laiused ja paiknemine tuleb lahendada eraldi projektiga.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisiselt tagades standardi kohaselt väike-alamute alal koha vähemalt 3-le sõiduautole.

5.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Vertikaalplaneerimine

Planeeringualal kasvavad isetekkeliselt noored männid, kuused, lepad ja kased. Planeeringuga on ette nähtud olemasolevate puude harvendamine. Krundi ehitusõiguse realiseerimisel võimalusel säilitada ja arvestada olemasolevate puudega.

Planeerinuga on ette nähtud krundi haljastamine ja uusistutus (sh aiamaa ja viljapuu aia rajamine) vastavalt krundi omaniku soovile ja vajadustele.

Krunti on lubatud piirata kuni 1,4 m kõrguse puidust või võrgust piirdeaiaga, vajadusel on lubatud kasutada kivist laotud või betoonist aiaposte. Lisaks on lubatud piirdeaia äärde kuni 1,4 m heki rajamine.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Sademeveed tuleb immutada krundisisiselt. Maapinna olulist täitmist ja tõstmist ei ole käesoleva planeeringuga ette nähtud. Olemasolevat maapinda võib hoonestusalapiires tõsta maksimaalselt 0,5 m. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

5.6 Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja ehitistevahelise kujaga vastavalt siseministri 30.03.2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Detailplaneeringuga on uute hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud minimaalselt TP3.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustatus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud joonisel *Tehnovõrgud* (leht 5). Tehnovõrkude täpsed lahendused, asukohad ning hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

5.7.1 Veevarustus ja tuletõrjevesi

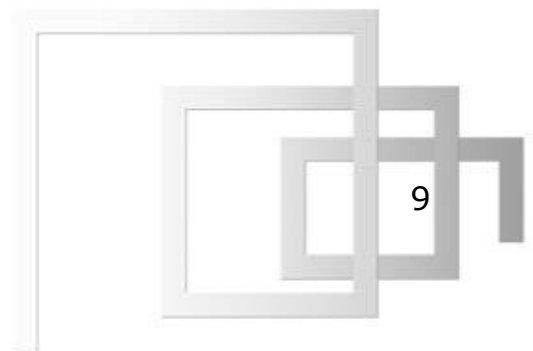
Üksikelamu kruntide veega varustamiseks on planeeritud puurkaev Pos 4-le. Puurkaevu asukoha valikul on arvestatud naaberkinnistul oleva reoveelahendusega – Tuisu tee 5 krundil asub imbväljak, millest planeeritud puurkaev jääb kaugemale kui 60 m. Samuti ei ole lubatud puurkaevu sanitaarkaitsevööndist 50 m raadiuses heitvee pinnasesse juhtimine².

Puurkaev asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal. Puurkaevu kaitsevööndiks on planeeritud 10 m. Vastavalt veeseaduse § 28 lg 4 p 1 võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitsealaks 10 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Antud planeeringuala veevajadus jääb arvutuslikult alla 10 m³ ööpäevas ning kasutatakse alla 50 inimese vajaduseks. Kui tulevikus selgub, et planeeringuala veetarve ja elanike arv on suurem, kui veeseaduse § 28 lg 4 p 1 järgi lubatud, tuleb 10 m puurkaevu kaitsevööndi säilitamiseks rakendada sama paragrahvi lg 4 p 3-e, mille järgi tuleb koostada veehaarde ja põhjavee seisundi eksperthinnang ning saada Terviseameti kirjalik nõusolek.

Igale moodustatavale üksikelamu krundile on planeeritud veeühendus tänavatorustikust.

Tuletõrjeveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standardit EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Tuletõrjevee veevarustus on lahendatud puurkaevuga samale krundile (Pos 4) planeeritud tuletõrjevee mahutitega. Tuletõrjevee minimaalne arvutuslik maht peab olema 108 m³, et oleks tagatud standardi EVS 812-6:2012 kohane kustutusvee normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Mahutite asukoht tuleb täpsustada eraldi projektiga või puurkaevu projekti koosseisus. Tuletõrje veevõtukohti peab olema tagatud päästesõidukite juurdepääs igal ajal.

² Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded¹ § 7



5.7.2 Olmekanalisisatsioon

Planeeringualal puudub kanalisatsioonivarustus.

Kanalisisatsioonivarustus on planeeritud lahendada igal üksikelamu krundil lokaalselt – reovesi tuleb koguda lekkekindlatesse mahutitesse. Reoveemahuti kuja³ on 5 m. Planeeringu koostamise ajal ei ole teada, kas ja millal arendatakse piirkonnas välja ühiskanalisatsioon. Juhul kui ühiskanalisatsioon siiski välja ehitatakse, tuleb Pos 1-3 krunditel liituda ühiskanalisatsiooniga.

5.7.3 Sademeveekanalisisatsioon

Kruntide sademevesi on ette nähtud immutada krundisiselt ning tuleb tagada sademevee mittevalgumine naaberkruntidele. Uustalu teelt kogunev sademevesi tuleb immutada tänavamaa siseselt, immutada haljasribale rajatava imbkraaviga. Lisaks on võimalus sademevesi juhtida vajadusel sõidutee kõrvale rajatava küveti või kraaviga planeeringualast lõunas asuvasse Nikolai tee 6 (kat.nr: 65101:001:0186) kinnistul asuvasse tiiki .

5.7.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest nr 319930, 07.12.2018.

Planeeritud kruntidele (Pos 1-4) on liitumiskilpide toiteks planeeritud 0,4 kV maakaabelliin Uustalu tee lääneservas kulgevast maakaabelliinist (tunnus 58442). Kruntide piiridele tänavamaa alale (Pos 5) on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid, üks mitme krundi kohta. Elektrikilbile peab olema tagatud juurdepääs elektrivõrgu valdajale.

Krundisisene välisvalgustus lahendatakse vajadusel eraldi projektiga.

5.7.5 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala lähipiirkonnas puudub sidekaablil põhinev sideühendus. Planeeringuala krundi sidevarustus tuleb lahendada raadio- või mobiilsidevõrgu baasil.

5.7.6 Soojavarustus

Planeeritud on lokaalne kütmine tahkekütusega, elektriga, soojuspumpadega või maaküttega. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid küttaaineid.

5.7.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud joonisel *Tehnovõrgud* (leht 5). Uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud ühenduskohast olemasolevaga kuni hoonestusalani. Planeeritud tehnovõrkude rajamise täpne ulatus pannakse paika tehnovõrkude projekteerimise käigus. Hinnanguline tehnovõrkude rajamise vajadus on toodud tabelis 3.

³ Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded¹ § 6

Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Täiendava rajamise vajadus*</i>
puurkaev	1 tk
veetoru	80 m
reovee kogumismahuti	1 tk igale üksikelamu krundile
madalpingekaabel (0,4kV)	65 m
tuletõrjeeve mahuti	min 108 m ³

5.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub kuna planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju ning ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 loetletud tegevusvaldkondadesse. Planeeritud üksikelamute rajamisega ei kaasne keskkonnaseisundi kahjustumist. Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte. Ehitustegevuse otsene mõju avaldub planeeringuala piires vaid ehitustegevuse ajal.

Planeeritaval alal ei asu ega planeerita keskkonnaohtlikke objekte ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on soovitatav paigutada krundi juurdepääsude juurde. Jäätmete ära vedu korraldatakse vastavalt Ida-Harjumaa jäätmekavale ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava jäätmevedajaga. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

5.9 Arhitektuurinõuded ehitisele

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud.

Ehitiste arhitektuurinõuded on esitatud tabelis 4 ja joonisel *Põhijoonisel* (leht 4).

Tabel 4. Arhitektuurinõuded ehitistele

<i>Hoonete suurim lubatud korruselisus</i>	üksikelamu – 2 korrust, abihooned - 1 korrus
<i>Katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast</i>	üksikelamu –kuni 10 m, abihooned – 6 m
<i>Lubatud katusetüüp ja -kalle</i>	üksikelamu – viilkatus, 15-35 kraadi, abihooned – viilkatus (ühe ja 2-poolse kaldega), 15-35 kraadi
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	risti või paralleelselt Uustalu teega
<i>Hoonete katusekatte materjalid</i>	katuseplekk või -kivid, bituumenmaterjal (nt sindel, rullmaterjal, jm), eterniit.

<i>Hoonete välisviimistlusmaterjalid</i>	Soovituslikult kivi, puit, krohv, klaas, betoon, metall (ka kombineerituna). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ja ümarpalkmaja ehitamine.
<i>+/- 0,00 sidumine</i>	lahendada projekteerimise käigus
<i>Piirded</i>	kuni 1,4 m kõrgune puit- või võrkaed, hekk

Hoonete värvilahendusel lähtuda kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi- ja materjalilahendusega. Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, kuid üksikelanute esifassaad peab paikneva paralleelselt või risti Uustalu teega.

5.10 Servituutide määramise vajadus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 5). Servituutide vajadus on kajastatud joonisel *Tehnovõrgud* (leht 5).

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1, 5, 6, 7	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliine, madalpingekaablit ja elektrikilpe.
Pos 5	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab kanalisatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veetoru.
Pos 4	Tuletõrje veevarustuse omanik või valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tuletõrje veevarustuse omanikule või valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat tuletõrje veetiiki ning veevõtukohani kulgevat veetoru.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine);
- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (vajadusel videovalve);
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

5.12 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualal piiravad tegevust järgmised piirangud ja kitsendused (tabel 6).

Tabel 6. Planeeringualal asuvad kitsendused ja nende ulatus

<i>Piirang või kitsendus</i>	<i>Ulatus</i>	<i>Ulatusel alus</i>
Puurkaevu sanitaarkaitseala	10 m	Veeseadus
Veetorustiku kaitsevöönd	2 m teljest	Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
0,4 kV maakaabli kaitsevöönd	1 m teljest	Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

5.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ära juhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

5.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega.

6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate ning asutustega. Tabelis 7 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 7. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastuse tingimus</i>
1					

B JOONISED

