

SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

1.1. Sissejuhatus

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Lääne-Harju vallas, Keibu külas asuva Ristnametsa kinnistu detailplaneering. Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on Padise Vallavolikogu otsus 29. märts 2017.a. nr 219 detailplaneeringu algatamise kohta.

Töö koostamisel on arvestatud varemkoostatud projektidega ja töödega:

- Planeerimisseadus.
- Padise valla üldplaneering (2002).
- Kalamehe ja Ristna 1 kinnistute detailplaneering (2016).
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded veevarustusele“.
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“).

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- FIE Tiit Ploompuu poolt koostatud maa-ala plaan M 1: 500, töö nr G-1702, koostatud 31.03.2017.a.

1.2 Planeeringu koostamise eesmärk ja asukoht

Planeeritav maa-ala asub Keibu küla väljakujunenud hoonestusega alal.

Kontaktvööndi skeemilt M 1: 5000 on näha asustuse struktuur. Tegemist on Keibu väikesadama piirkonnas asuva hoonestuga, kus paiknevad üksikud 1-2 korruselised väikeelamud ning korterelamu.

Kinnistu paikneb Padise valla üldplaneeringuga määratud mereranna detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks krundiks, muuta kinnistute maakasutuse sihtotstarve elamumaaks ning määrata kinnistutele ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete kavandamiseks.

Tööga lahendatakse planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse, hoonestus- ja arhitektuursete tingimuste väljatöötamine. Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

2. LÄHTEANDMED

2.1 Kehtiv maakasutus

Planeeritav ala paikneb Ristnametsa kinnistul: katastriüksuse tunnus 56201:001:0864, pindala 0.94 ha, maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa (M100%).

Planeeritavale alale kommunikatsioonidega varustamise ning juurdepääsu tagamiseks tehakse koostööd Vihterpalu metskond 3 kinnistu omanikuga. Katastriüksuse tunnus 56201:001:0838, pindala 149.95 ha, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa. Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve vastavalt moodustatavate kruntide tabelile joonisel DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“.

2.2 Hoonestus ja rajatised

Kinnistu on hoonestamata.

2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeritav maa-ala piirneb vahetult ida poolt Kruusakalda teega. Teisel pool teed paiknevad Neeme ja Ankru kinnistute elamumaad. Lõuna poolt piirneb ala, 6-13 m kaugusel kinnistu servast, Ristiniale suunduva teega. Vaadeldava tee ja Ristnametsa kinnistu vaheline maariba kuulub Vihterpalu metskond 3 maaüksuse koosseisu, nii nagu ka antud alast läänepoole jäävad alad. Antud aladel on Vihterpalu metskond 3 maade puhul tegemist mahajäetud kruusakarjääriga. Planeeritavast alast põhja pool on Kiviranna detailplaneeringuga ette nähtud 3 elamukrunti, mis on siiani realiseerimata. Olemasolev situatsioon on kajastatud joonisel DP-03 „Tugiplaan“.

2.4 Haljastus. Looduslikud tingimused.

Valdavalt kasvab Ristnametsa kinnistul okaspuumets (kuusk, mänd). Lagedam ala paikneb kinnistu edelaosas, mis kujutab endast ammendatud kruusakarjääri servaala. Tegemist on madalama alaga (km. +2.14), kõrguste vahe loodusliku alaga kuni 3.0 m. Metsaga kaetud ala maapinna üldine kalle on põhja suunas, absoluutkõrgused jäävad seal vahemikku +5.24 kuni +3.17. Samuti kujutab endast lagedat tõngermaad Ristnametsa kinnistust lõuna- ja läänepoole jääv Vihterpalu metskond 3 maad.

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.

Vastavalt „Kontaktvööndi skeemile“, joonis DP-02, on lähiümbruses kehtestatud 2 detailplaneeringut:

- Kiviranna kinnistu detailplaneering, kehtestatud 14.09.2015. Seal nähti ette 0.92 ha suuruse kinnistu baasil kolme elamukrundi moodustamine.

- Kalamehe ja Ristna 1 kinnistute detailplaneering, kehtestatud 25.02.2016.

Detailplaneeringus nähti ette 1.6 ha suuruse maa-ala jagamine neljaks elamukrundiks. Tööga lahendati elektrivarustus Sadama A/J baasil, milleks nähti ette kaablitrassi rajamine läbi Ankru ja Rannapere kinnistute kuni Neeme teeni.

Tööle lisatud kontaktvööndi joonisel on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning Ristnametsa elektrivarustuse skeem, kus on välja toodud varemplaneeritud ning planeeritava kaablitrassi asukoht.

Planeeritavale Ristnametsa kinnistule on kavandatud kahe elamukrundi moodustamine. Padise üldplaneeringu järgi peab elamukrundi suurus olema vähemalt 2500 m². Käesoleva tööga on planeeritud elamukruntide suurused üle 4000 m²-i. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 2 ulatub ranna metsamaal ehituskeeluvöönd kuni ranna piiranguvööndi piirini, mis on 200m. See tähendab, et suuremas osas planeeritavast krundist säilib looduslik olukord.

Piirkonnas üldiselt on elamud valdavalt traditsioonilise viilkatusega hoonetüübi stiilis. Välisviimistluse osas on kasutatud traditsioonilisi ehitusmaterjale: puitu, vähesel määral krohvi ning kivi.

Kavandatud kaldkatustega hoonestus sobitub piirkonna hoonestuslaadiga.

Juurdepääsu kavandamisel planeeritavatele elamumaa kruntidele on lähtutud olemasolevatest teedest ning looduslikust olukorrast.

Kui juurdepääs planeeritavale krundile pos. nr 2 nähakse ette otse kinnistuga piirnevalt Kruusakalda transpordimaalt, siis juurdepääs krundile pos. nr 1 nähakse ette Ristiniale suunduvalt teelt läbi Vihterpalu metskond 3 maa-ala. Sissesõiduteega seotakse ühtlasi 10 m³ PVC tuletõrjeveemahuti tuletõrjetehnika ümberkeeramispplats.

Põhjendus:

juurdepääsu lahendus Ristnametsa kinnistu piires teeb komplitseerituks asjaolu, et planeeritav krunt pos. nr 2 paikneb okaspuumetsaga kaetud alal ning sealt teetrassi rajamine koos nõutud tuletõrjetehnika ümberkeeramispplatsi (12x12m) rajamisega tekitab kõrghaljastusega kaetud alale küllaltki suure platsi. Teise põhjusena vähendaks taoline lahendus oluliselt krundi pos. nr 1 hoonestusala suurust (tuletõrje veevõtukohta kaugus hoonetest peab olema 25-30 m), kuna põhja pool piirab hoonestusala laiendamist ranna 200 m piiranguvöönd, kus on igasugune ehitustegevus keelatud. Kuna vaadeldava maariba näol on tegemist lageda alaga ning maakasutuse seisukohalt on raske leida 6-13 m laiusele maaribale omaette eraldi funktsiooni, siis taotletakse koostöös Vihterpalu metskond 3 kü omanikuga seada sinna servituudi vajadusega alad juurdepääsu ning tehnovõrkude rajamiseks, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele DP-04. Sissesõiduteele lisaks nähakse ette 10 m³ PVC tuletõrjeveemahuti koos selle juurde kuuluva tuletõrjetehnika ümberkeeramispplatsi (12x12 m) rajamiseks. Taoline lahendus säästab lisaks loodushoiule ka projekt. kandva platsipinna (m²) rajamist, kuna platsi sisse saab lugeda ka olemasolevad ja projekteeritavad teede pinnad.

Asustuse areng maa-alal ei lõhu keskkonda, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi, teede ja infrastruktuuri olemasolu. Tähtis on olemasoleva kõrghaljastuse säilimine. Elektrivarustuse tagab kinnistu lähipiirkonnas paiknev alajaam. Soodne asukoht tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri olemasolul loob eeldused siin asustuse laienemiseks.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

4. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS JA HOONESTUS

4.1. Üldised planeerimispehiohted

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks. Planeeringu alal puudub kehtestatud detailplaneering.

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste pehiohtetega:

- olemasoleva looduskeskkonnaga arvestamine ning kõrghaljastuse maks. säilimine.
- tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud nende tehniliste parameetritega.
- arvestada maksimaalselt olemasolevate teede ning mahasõitudega.

4.2. Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid.

Käesoleva tööga nähakse ette maatulundusmaa (M) sihtotstarbega kinnistu baasil kahe elamukrundi moodustamine.

- krunt pos. nr 1 - suurusega 4625 m², sihtotstarve – elamumaa EE;
- krunt pos. nr 2 – suurusega 4753 m², sihtotstarve – elamumaa EE;

Planeeritava maa-ala maabilanss sihtotstarvete järgi:

- elamumaa EE – 9378 m² (100%).

Planeeritavad servituudid ja kaitsevõõndid:

Servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alad tähistatakse vajadusel detailplaneeringu joonisel ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist ning enne tehnovõrkude ja juurdepääsude ehitamist või vahetult pärast tehnovõrkude rajamist ja teostusjooniste koostamist.

Planeeritaval elamumaa kruntidel puuduvad servituudilised piirangud.

DP pehiohjoonisele on kantud ranna 200m piiranguvõõnd ning planeeritud individuaalsete puurkaevude hooldusalad R= 10 m (asukoht täpsustub hoonete projekteerimise etapis).

Päas planeeritavale elamumaa krundile pos. nr 1 kulgeb läbi Vihterpalu metskond 3 maatulundusmaa kinnistu (56201:001:0838), kuhu nähakse ette servituudi vajadusega ala, suurusega kokku 540 m² (krunt pos. nr 1 kasuks), sh. olemasolevale teele laiusega 4 m, pindalaga 260 m². Sissesõiduteega on seotud planeeritav 10 m³ PVC tuletõrjeveemahuti koos tuletõrjetehnika ümberkeeramisplatsiga.

Projekteeritavate teede ja trasside servituudi täpne asukoht täpsustub rajatiste projekteerimise etapis. Rajatiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul/ sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Planeeritava 0.4 kV kaablitrassi rajamiseks koos vabalt teenindava kahekohalise liitumiskapiga nähakse ette 2 m laiune servituudi vajadusega ala, suurusega 72 m², Elektrilevi OÜ kasuks.

Kitsendused vastavalt joonisele, leht DP-04 paiknevale tabelile.

4.3. Kruntimine ja projekteeritud hooned

Hoonestusalad ja hoonetevahelised kujud on määratud peamiselt lähtuvalt tuleohutusnõuetest ning ranna piiranguvööndist

Hoonestusalad planeeritavatel kinnistutel paiknevad väljapool 200 m ranna piiranguvööndist. Ehitustegevus planeeritavatel kruntidel toimub ainult hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord. Hoonealune pind (maks. 320 m²) moodustab kuni 7 % planeeritavast krundist. Metsasel alal on ehitusalad näidatud suurena, et oleks võimalik hoonete erineva paigutusega tagada väärtuslikuma kõrghaljastuse säilimine. Hoonestusaladel on näidatud üks võimalikest hoonete paiknemise variantidest.

Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitismastaapi, selleks on ette nähtud väikesed hoonemahud ning täpsed arhitektuurinõuded. Kruntide maakasutuse sihtotstarve, kruntidel paiknevate ehitiste suurimad ehitisealused pinnad, suurim lubatud korruselisus ning suurim lubatud hoonete arv krundil vastavalt joonisele, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

elamumaa krundile on lubatud 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet (1+2). Naabrite nõusolekul võib abihooneid ehitada krundi piirini, arvestades kehtivate tuleohutusnormidega. Asukoht kooskõlastada naaberkinnisasja omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel, kus peab olema fikseeritud, et naaberkinnisasja omanik(ud) on teadlik(ud)nende katastriüksustele seatavast tuleohutuskujust tulenevast kitsendus(t)est ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike (tuletõkkesein või tulemüür) või muude abinõudega. Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihooned ei ole seotud abihoonete arvuga krundil.

Olenevalt maapinnast ja asukohast võib pinnas olla väga erinev, mistõttu on soovitatav teostada edaspidise projekteerimise käigus täiendavaid ehitusgeoloogilisi uurimusi.

Elamu maksimaalne korruselisus: 2 korrust, sh. kahekorruseline hoone peab olema katusekorrusega, abihoonel - 1 korrus.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:+

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	320 m ²
Hoonete suletud brutopind	420 m ²
Hoonete suurim kõrgus (elamu/abihoone)	9.0 / 5.0 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	320 m ²
Hoonete suletud brutopind	420 m ²
Hoonete suurim kõrgus (elamu/abihoone)	9.0 / 5.0 m

4.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga. Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema kaasaegne ja lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Elamutest ja abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid.

Arhitektuursed tingimused:

hoonestusviis – lahtine.

Katus: viilkatus või ühepoolse kaldega katus.

Katusekalle: ühekorruselisel hoonel vahemikus 0° - 22°

katusekorrusega hoonel vahemikus 30° - 45° .

Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm.

Välisviimistluse nõuded: hoonete fassaadid liigendada erinevate fassaadimaterjalidega. Välisviimistlusmaterjalina kasutada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, krohv või tellis),

Hoonete katusekattmaterjalina on soovituslik kasutada katusekivi, puitu.

Värvilahendustes eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist, mitte kasutada, trapetsprofiilplekki ning plastist laua või kiviimitatsioone.

Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus. Ehitusprojekti koostamisel arvestada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurset ja esteetilist sobivust konkreetsesse kohta ning hoonetüübi valikul vahetus naabruses asuvate hoonetüüpidega.

Piirded

Elamumaa kruntidele piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat looduslikku keskkonda ja ehitustraditsioone.

Piirded: soovituslik 1 – 1.2 m (Hmaks.= 1.5 m). Piirded teostada võimalikult läbipaistvad. Teepoolsed piirded ehitada looduslikest tahumata materjalidest (roigas, latt, maakivi), mida täiendada massiivsete looduslikest materjalist postidega. Piirete väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.5 Teed ja parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Kruusakalda teelt, algusega kõrvalmaanteelt 11233 Keibu-Alliklepa (kaugus 300 m).

Sissesõiduteede kavandamisel planeeritavatele elamumaa kruntidele on lähtutud olemasolevatest teedest ning looduslikust olukorrast:

- juurdepääs planeeritavale krundile pos. nr 1 nähakse ette Ristininala kulgevalt teelt, mis läbib Vihterpalu metskond 3 maa-ala, kuhu on ette nähtud seada servituudi vajadusega ala.

- juurdepääs planeeritavale krundile pos. nr 2 nähakse ette vahetult piiriga piirnevalt Kruusakalda transpordimaalt.

Sissesõiduteede ja platside kavandamisel tagada juurdepääs päästeteenistuse tööks, prügiveoks ning ehitusmaterjalide transpordiks.

Parkimine

Igale planeeritud krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse betoon- murukivi või killustikkattega.

Müra

Planeeritav ala asub piirkonnas kuhu ei ulatu liiklusrast tulenevat negatiivset mõju.

Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Ventilatsiooni valikul arvestada madalat mürataset.

Vertikaalplaneerimine

Kinnistusesse teede planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega.

Planeeritav teekatte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põiklale 0.025. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, v.a. hoonete ümber, kus maapinda võiks tõsta max. 20- 30 cm. Nõlvaalal tuleb lähtuda konkreetsest hoone projektist. Sadeveed immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

4.6 Haljastus ja heakord

Valdavalt kasvab kinnistul okaspuumets (kuusk, mänd). Lagedam ala paikneb kinnistu edelaosas, mis kujutab endast omaaegset kruusakarjääri. Samuti on lage Ristnametsa kinnistust lõunapoole jääv maariba kuni Ristinani viiva teeni, kuhu on seetõttu planeeritud juurdepääs planeeritava krundini.

Planeeritavad hooned ja rajatised sobitada looduskeskkonda, pidades silmas ol.ol. kõrghaljastust ja looduskeskkonna säilitamise vajadusega. Puid võib raiuda ainult hoonestusalal. Mujal võib teha hooldusraiet.

Metsasel alal on ehitusala näidatud suurena, et oleks võimalik hoonete erineva paigutusega tagada väärtuslikuma kõrghaljastuse säilimine.

Trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada. Kõrghaljastusega kaetud ala hooldustingimused määratakse Padise Vallavalitsuse poolt kehtestatud korras. Puude raie võib toimuda raieloa olemasolul.

Maapinna tõstmisel hoonete ümbruses tuleks seda teha inertse mineraalse täitepinnasega ning ala eelnevalt puhastada taimestikust. Sel teel välditakse orgaanilise aine edasist lagunemist mullas, millega kaasneks maapinna madaldumine, paljudele taimedele mitesobiva mullastiku teke ja pinnasevee reostumine lagunemisproduktidega.

Kasvumuld ehitusplatsilt tuleb koorida ja kasutada omal krundil või ära vedada spetsiaalsesse kogumiskohta mujal kasutamiseks.

Haljastus ja heakord lahendatakse konkreetse hooneprojekti koosseisus.

4.7 Keskkonnakaitse ja jäätmekäitlus.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest. Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine. Kõik reoveed kuuluvad väljavedamisele. Puurkaevu R=10 m hooldusalal on igasugune majandustegevus keelatud.

Olmeprügi - Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisisesele. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojektiga asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba. Planeeritaval alal tuleb kogu jäätmekäitlus lahendada vastavalt Jäätmeseadusele ja Padise valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.8 Tuleohutus

Planeeritavale maa-alale nähakse ette kahe üksikelamu rajamine. Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrje veevarustus nähakse ette lahendada kahe krundi peale ühise $V=10 \text{ m}^3$ tuletõrjeveemahuti baasil. Mahuti asukoht vastavalt joonisele DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud”. Vastavalt „Kontaktvööndi skeemile“ (joonis DP-02) paikneb lisaks lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht 350 m kaugusel Merekiivi kinnistul. Tegemist on looduslikul veekogul paikneva 100 m^3 tuletõrje veevõtukohaga. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812, osa 6:2012.

4.9 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1 2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1. Linnaplaneerimine. Kuriteohtu vähendab heakorrastatus, rajatavad piirded ja välisvalgustus. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu.

4.10 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

5. TEHNOVARUSTUS

5.1 Veevarustus, kanalisatsioon. Sadeveed.

Veevarustus

Planeeritava elumumaa krundi veevarustus lahendatakse individuaalsete puurkaevude baasil.

Elamukrundi veevajadus 1.0 m³/ö-p. Puurkaevule on ette nähtud R= 10.0 m hooldusala, kuhu ei tohi rajada ehitisi ega paigutada reoveemahuteid, ega muid potentsiaalseid reostusallikaid (kompost jne.). Krundisisesed veetorustikud monteerida UPOTEN-PEH PN 10 plasttorudest liivalusel. Puurkaevu asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Kanaliseerimine

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt.

Reoveed kanaliseeritakse 8-10 m³ klaasplastist kogumismahutite baasil, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingutele. Kogumismahuti asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ja asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Sadeveed

Maa-alal sadevee eelvool puudub. Sadeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal.

Sadeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

5.2 Soojavarustus.

Elamute soojavarustuse võib lahendada kas õhk-vesi soojuspumba, pelletkütte, päikesepatareide jne. baasil. Soojuspumpade paigaldamisel tuleb arvestada, et tekkiv müra ei sega naabreid. Ehitusprojektides esitada soojuspumpade baasil kavandatavate küttesüsteemide müratasemete andmed. Projektide seletuskirjades kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed. Konkreetne lahendus hoonete soojaga varustamiseks antakse järgmistes projekteerimise etappides.

5.3 Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 251973, 11.05.2017.a. lahendatakse kahe planeeritava

üksikelamukrundi elektrivarustus Sadama alajaama baasil, jaotusfiider F2 toitel. „Kontaktvööndi skeem“ (joonis DP-02) on näha Ristnametsa elektrivarustuse skeem, kus on välja toodud varemplaneeritud ning planeeritava kaablitrassi asukoht. Elektriliinide koridor toitepunktist kuni liitumiskilbist on ühildatud teedega. Varemplaneeritud Kalamehe ja Ristna 1 kinnistute detailplaneeringuga (kehtestatud 25.02.2016) lahendati elektrivarustus samuti Sadama AJ baasil, milleks nähti ette kaablitrassi rajamine läbi Ankru ja Rannapere kinnistute kuni Neeme teeni, kuhu oli ette nähtud elamute elektrivarustuse liitumiskilp. Sealt (jaotuskilbist) edasi planeeritakse käesolevaga 0.4 kV kaabelliinide tehnotrass piki Neeme teed kuni Kruusakalda teeni ning läbi Vihterpalu metskond 3 maaüksuse kuni planeeritavate kruntideni. Maatulundusmaal nähakse ette 2.0 m laiune servituudi vajadusega ala. Teede maa-alal on seadusjärgne kitsendus. Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ (leht DP-04) on näidatud planeeritava 0.4 kV kaabelliinide ning kahekohalise liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Kinnistusisese elektritarbimise jaoks ehitab tarbija oma vajadustele vastavad kaabelliinid. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Koostas:

Arhitekt Tõnis Sirp