

## SELETUSKIRI

### I OSA

## LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

### I-1 LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 12. aprilli 2005 otsus nr 467 *Peetri küla Häälinurme 5 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähtetingimuste kinnitamine*.

Projekti koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid:

- Rae valla üldplaneering;
- Peetri küla üldplaneering (kehtestatud 21.02.1995);
- Peetri küla veevarustuse ja kanalisatsiooni üldplaneering;
- Häälinurme pereelamute grupi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2002 otsusega nr 311)
- Katastriüksuse plaan M 1:500;
- Rae valla Peetri küla Häälinurme tn 5 geodeetiline alusplaan (OÜ M.K. Konsultatsioonid 06.05.2005.a.)

### I-2 ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Peetri küla Häälinurme tn 5 kinnistu kaheks pereelamukrundiks, kuna kinnistu pindala 3337 m<sup>2</sup> on liiga suur ühe perekonna vajadusteks ja ei leiaks tulevikus piisavalt kasutust. Vältimaks maa hooletusse jäämist, eelistatakse krundi jagamist. Samas arvestatakse kruntide ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramisel kehtiva Peetri küla üldplaneeringu ja Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringuga.

## II OSA

### ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

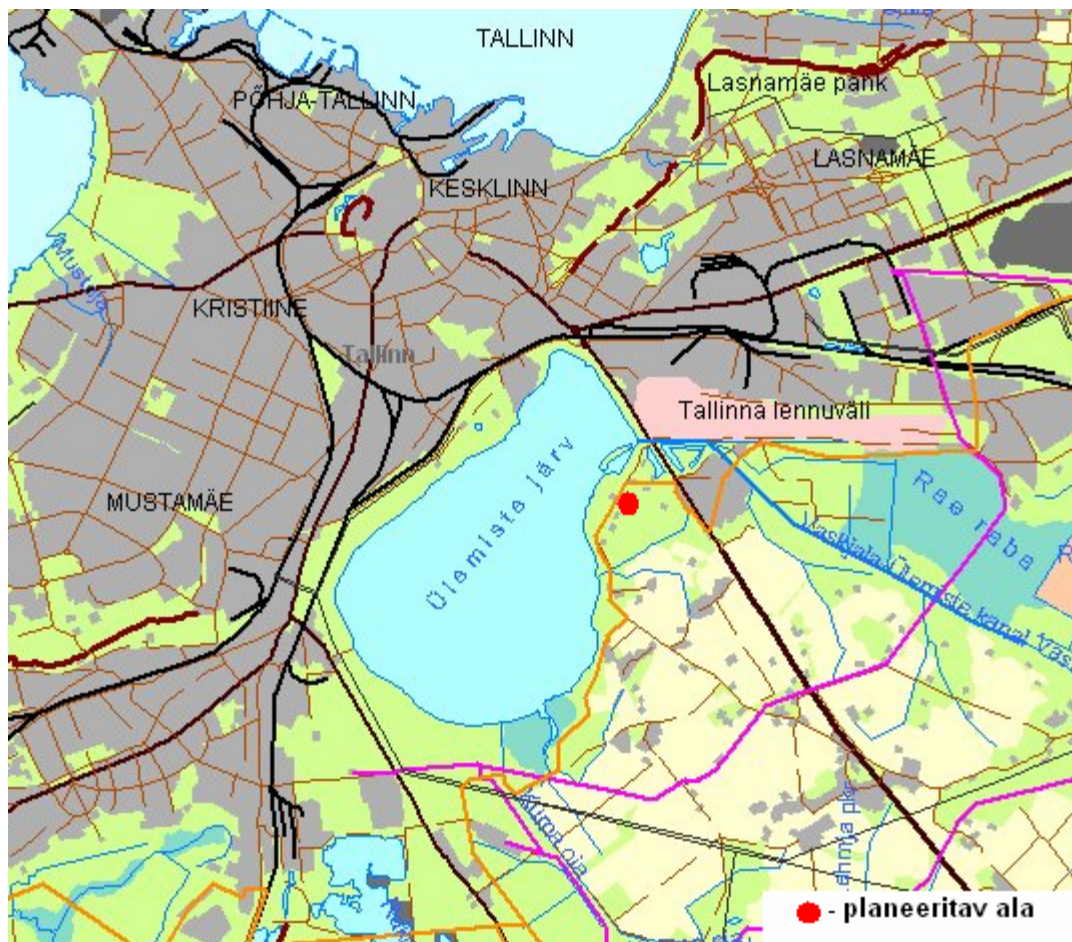
#### II-1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Peetri külas. Rae Vallavolikogu 19.03.2002 otsusega nr 311 on hoonestamiseks määratud ala kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringu ja Peetri küla üldplaneeringuga.

Planeeringuala moodustab Häälinurme tn 5 kinnistu (katastritunnusega 65301:001:0329) suurusega 3337 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarbega 100 % elamumaa.

Planeeritavat ala piirab põhjast Kungla kinnistu (katastritunnusega 65301:001:0246), idast Nurme kinnistu (katastritunnusega 65301:001:2041), lõunast Häälinurme tänava kinnistu (katastritunnusega 65301:001:0366) ja Häälinurme tn 3 kinnistu (katastritunnusega 65301:001:0327) ning läänest Vana-Tartu mnt 9 kinnistu (katastritunnusega 65301:001:2320).

Planeeritavale alale on juurdepääs Häälinurme tänavalt.



Detailplaneeringu maa-ala asukoht

## II-2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

**Reljeef.** Planeeritavat kinnistut katab valdavalt looduslik rohumaa, mida läbib kruusatee, mis oli enne Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringu kehtestamist juurdepääsuks Nurme maaüksusel asuvatele hoonetele. Maa-alal asub väike tiik, millel pole otstarvet. Olemasolev hoonestus puudub. Looduslik reljeef on tasane ning jääb kõrgusvahemikku 38.0-38.5 m.

**Teed ja liikluskorraldus.** Planeeritavale alale on juurdepääs Häälinurme tänavalt, mis on lahendatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringuga. Tänav on kahe-suunaline, mida mööda kulgeb peamiselt sõiduautode liiklus.

**Kinnistud ja ehitised.** Planeeritava ala maaüksus: Häälinurme tn 5 (katastriüksuse tunnus 65301:001:0329), maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeritaval alal ei ole ühtegi hoonet ega maapealset rajatist. Planeeritaval alal on olemasolevad tehnovõrgud, mis on ehitatud kooskõlas Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringuga.

**Haljastus.** Kõrghaljastus planeeritaval kinnistul puudub.

## II-3 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval alal asub järgmine kinnistu:

|   | Aadress         | Pind<br>m <sup>2</sup> | Kinnistu nr | Katastritunnus | Sihtotstarve | Omanik       |
|---|-----------------|------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------|
| 1 | Häälinurme tn 5 | 3337                   | 16490       | 65301:001:0329 | Elamumaa     | Urmas Pikner |

### III OSA

## DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### III-1 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringuga ei muudeta Häälinurme tn 5 kinnistu välispiire, kuid nendest moodustatakse kaks pereelamu krunti ja üks krunt moodustatakse transpordimaaks. Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a. määruse nr 120 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine* (RT I 1996, 32, 636) järgi.

Kruntidele on määratud ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning ehitusalune pind. Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) on esitatud graafiliselt põhijoonisel DP-2.

### III-2 KRUNTIDE E HITUSTINGIMUSED

Igale krundile on määratud ehitusõigus (joonisel tabeli kujul): positsiooni number, maakasutuse sihtotstarve, hoonete maksimum korruselisus, maksimaalselt lubatud hoonete arv krundil ja krundi suurus m<sup>2</sup>-tes. Kruntide ehitusõiguse määramisel on kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt välja töötatud soovituslikke tingimärke.

Planeeritavate elamute väikseim lubatud vahekaugus on 10 meetrit. Planeeringualale on lubatud ehitada kuni kaks hoonet, s.h. üks elamu.

**Krunt nr 1** – maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (E). Krundi planeeritud suurus on 1503 m<sup>2</sup>. Krundile võib ehitada ühe 2-korruselise üksikelamu suurima ehitusaluse pindalaga 200 m<sup>2</sup> ja ühe abihoone. Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 m. Krunti läbib elektri kõrgepingeliin, mille kohta tuleb vajadusel seada servituut (Vt joonis Tehnovõrkude koondplaan DP-3).

**Krunt nr 2** – maa kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa (E). Krundi planeeritud suurus on 1503 m<sup>2</sup>. Krundile võib ehitada ühe 2-korruselise üksikelamu suurima ehitusaluse pindalaga 200 m<sup>2</sup> ja ühe abihoone. Suurim lubatud hoone kõrgus olemasolevast maapinnast on 8,5 m. Krunti läbib elektri kõrgepingeliin, mille kohta tuleb vajadusel seada servituut (Vt joonis Tehnovõrkude koondplaan DP-3).

**Krunt nr 3** – maa kasutamise sihtotstarve on 100% transpordimaa (L). Krundi planeeritud suurus on 331 m<sup>2</sup>. Krundile on planeeritud eratee, mis tagab juurdepääsu planeeritavatele elamukruntidele ning nende teenindamise. Hoonestamistingimusi krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide kulgemine.

### III-3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Hoonete suurim lubatud korruselisus on 2 korrust ja lubatud suurim kõrgus maapinnast 8,5 m. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3.

Katusekalded võivad olla vahemikus 0°-45° või arhitekti ettepanekul. Hoonete harjajoone suund ei ole määratud. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda olemasolevatest hoonetest ja kehtivas Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringu sätestatud arhitektuursetest nõuetest.

Kuna maa-ala asub lennumüratsoonis 60-65 dbA, siis elamute piirdekonstruktsioonid tuleb valida selliselt, et hoone sisene müratase ei ületaks päeval 40 dbA ja öösel 30dbA.

Viimistlusmaterjalide kasutamisel on soovitatav kasutada looduslikke materjale. Piirde soovitatav kõrgus on 1-1,4 m. Krundi piireteks on soovitatav kasutada looduslikke piirdeid või võrkaeda koos hekiga.

### III-4 TEED JA PARKIMINE

Planeeritavale alale on juurdepääs lahendatud Häälinurme tänavalt, üheselt kehtestatud Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringuga. Tänavat pikendatakse elamukruntideni ja moodustatakse eraldi krunt teemaale (krunt nr 3). Planeeritava eratee teemaa laius on 6 m, millest sõidutee laius on 4,0 m ning umbtee lõppu on planeeritud päästeteenistuse ja hooldeliikluse sõidukite jaoks hädavajalik ümberpööramise koht 12x12 m.

Planeeritavate hoonete ja juurdesõidutee vahele ei ole lubatud paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega piirdetarasid, mis võiksid takistada päästetöid.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisisesealt. Mõlemale krundile on planeeritud kaks parkimiskohta.

### III-5 HALJASTUS

Planeeritaval alal olemasolev kõrghaljastus puudub.

Pereelamukruntidele nähakse ette kõrghaljastuse istutamine. Soovitatav on koostada kõigile kruntidele haljastusprojektid, mis võtaks arvesse kruntide asukoha ja sinna rajatud hoonete eripära. Põhimõtteline haljastuse lahendus on ära näidatud detailplaneeringu põhijoonisel DP-2.

### III-6 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

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.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud rajatise ja tegevusi.

Olmejäätmete kogumisel ja käitlemisel lähtuda Rae Vallavalitsuse poolt kehtestatud jäätmekäitluse eeskirjadest ja sõlmida jäätmekäitlusleping vastavat litsentsi omava firmaga. Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ja korraldada nende tsentraliseeritud äravedu.

### III-7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesolev planeering vähendab kuritegevuse riske kogu vaadeldavas piirkonnas üldise heakorrastatuse tõstmisega ja paikse elanikonna osa suurenemisega.

## IV OSA

### KOMMUNIKATSIOONID

#### IV-1 VESIVARUSTUS

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt 04.07.2005.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 119/05. AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett ca 1,0 m<sup>3</sup>/d ja tuletõrjevett 10 l/sek peale piirkonda ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt. Moodustatavate kinnistute piirist kuni 2 m välja poole tuleb projekteerida sulgarmatuur, mis jääb kinnistu liitumispunktiks. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar. Ühisveevärk tuleb projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele (RIL 77-1990).

Veemöödukaev on planeeritud krundi nr 3 piiri äärde.

#### IV-2 HEITVESI

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt 04.07.2005.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 119/05. AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt heitvett ca 1,0 m<sup>3</sup>/d peale piirkonda ühisveevärgi väljaarendamist antud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendaja AS Water Ser poolt. Moodustatavate kinnistute piirist kuni 2 m välja poole tuleb projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks. Ühiskanalisatsioon tuleb projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele (RIL 77-1990).

#### IV-3 DRENAAP

Häälínurme tänava alla on paralleelselt vee ja kanalisatsiooni torustikega paigaldatud дренаapitorustik filterkangaga kaetud perforeeritud plasttorudest. Sinna ühendatakse ka planeeritavatelt kruntidelt tulevad дренаapiühendused.

Drenaapitorustikku imuvad ka lumesulamis- ja vihmaveed.

#### IV-4 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt 16.08.2005.a. väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 68903. Planeeritavate elamute elektrivarustuseks nähakse ette planeerida krundi piiril asuva jaotuskilbi TK1-2 kõrvale uus liitumiskilp kahetariifse arvestussüsteemi ja peakaitsmega 3x20 A ning olemasolevasse liitumiskilpi kahetariifne arvestussüsteem ja peakaitse 3x20 A. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Liitumispunkt Jaotusvõrguga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli klemmidel.

#### IV-5 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS-i poolt 31.05.2005.a. väljastatud telekommunikatsioonialaste tehnilistele tingimuste nr 3534096 järgi. Detailplaneeringuga reserveeritakse maa-ala uutele planeeritavatele elamutele maakaabli trassi ehituseks, nähes ette maakaabliga sisestuse mõlemale planeeritavale elamule. Planeeritav kaablitrass seotakse Häälinurme tänavale projekteeritava sidetrassi ja piiritlus-jaotuskapiga.

#### IV-6 TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Häälinurme tänavale on Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringuga planeeritud rajada tänavatorustikule DN 100 mm paigaldada maapealsed tuletõrje hüdrandid. Vt. joonist Olemasolevate tuletõrje veevõtukohtade asukohad. Planeeritavad hooned tuleb ehitada vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

## V OSA

### KEHTIVAD PIIRANGUD

#### V-1 ERATEE KAITSEVÖÖND

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);

Teede- ja sideministri 28.09.1999.a. määrus nr 59 *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173).

Erateed ja realservituudiga erateed ning tasulist teed peab tee omanik lubama tasuta kasutada alarmsõidukil ja erakorralise või sõjaseisukorra ajal kaitseväge sõidukil. Muudel sõidukitel peab tee omanik lubama teed tasuta kasutada ainult juhul, kui avalikult kasutatav tee on avarii või loodusõnnetuse tagajärgede likvideerimiseks suletud. Nimetatud asjaoludest peab omanikku informeerima päästeteenistuse, Maanteeameti, teedevalitsuse või kohaliku omavalitsuse vastutav töötaja.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning Maanteeameti ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku teede- ja sideminister riigi huvidest lähtudes. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Eratee kaitsevööndi laius on mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 10-50 meetrit.

Eratee omanik korraldab tema omandis oleval teel teehoidu ja on kohustatud looma tingimused ohutuks liiklemiseks tema teel.

#### V-2 ELEKTRIPAIGALDISTE KAITSEVÖÖNDID

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);

Elektriohutusseadus (RT I 2002, 49, 310);

Vabariigi Valitsuse 2.07.2002.a. määrus nr 211 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366).

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;

- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teiselada raskusi.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutusest, pingest, võimsusest ja asukohast.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### V-3 ÜHISVEEVÄRK JA -KANALISATSIOON

Alus: Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363);

Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni vahelise piiri määrab liitumispunkt. Liitumispunkt on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduskoht kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooniga. Liitumispunkt asub kuni kaks meetrit kinnistu piirist väljaspool, kui ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omanik või valdaja ja kinnistu omanik või valdaja ei ole kokku leppinud teisiti.

Vee-ettevõtja klient on kinnistu omanik või valdaja, hoonestusõiguse alusel maakasutaja või ehitise kui vallasasja omanik või valdaja, kelle veevärk või kanalisatsioon on ühendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud alal on kliendil õigus saada ühisveevärgist vett ning juhtida ühiskanalisatsiooni heitvett. Ühisveevärgist vee võtmine ja heitvee juhtimine ühiskanalisatsiooni toimub vee-ettevõtja ja kliendi vahelise lepingu alusel. Leping sõlmitakse kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirja alusel. Kui maa on kaasomandis, sõlmitakse ühisveevärgist vee võtmise ja heitvee ühiskanalisatsiooni juhtimise leping vastavalt asjaõigusseaduse §-le 72 kaasomanike kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsuse alusel.

### V-4 TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 15.07.2004.a. määrus nr 48 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2004, 100, 1599);

Keskkonnaministri 15.06.1998.a. määrus nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998,854)

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele, rajatistele, tuletõrje- ja päästevahenditele ja tuletõrjeveevõtukohale peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, tuleb viivitamatult rajada muu läbipääs suletavasse lõiku või üles seada ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Kruntide hoonestamata maa alla ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja mud tehnikat.

Tuleohtlik aeg algab kevadel pärast lume sulamist ning lõpeb sügisel vihmaste ilmade saabumisel. Sel ajal on kulu põletamine üldjuhul keelatud, samuti risu põletamine (välja arvatud selleks kohandatud kohas vihmasel ajal maaomaniku või -valdaja loal). Täpsed tuleohutuskujad määratakse hoonete ehitusprojektidega.

**VI OSA****TERRITOORIUMI BILANSS**

| KRUNDI<br>NR. | TÄHIS | MAAKASUTUSE<br>SIHTOTSTARVE | PINDALA<br>m <sup>2</sup> | %   |
|---------------|-------|-----------------------------|---------------------------|-----|
| 1             | E     | Elamumaa                    | 1503                      | 100 |
| 2             | E     | Elamumaa                    | 1503                      | 100 |
| 3             | L     | Transpordimaa               | 331                       | 100 |

**KOKKU:****3337 m<sup>2</sup>**