

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus 08.02.2005.a., nr. 358, Kopli külas, Uus-Vahtramäe kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks;
- geodeetiline mõõdistus, M 1:500, OÜ Optiset, 2005.a.;
- Harju maakonnaplaneering;
- koostamisel olev Rae valla üldplaneering;
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
- Muinsuskaitseameti muinsuskaitse tingimused ja kaitsekohustuse teatis;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

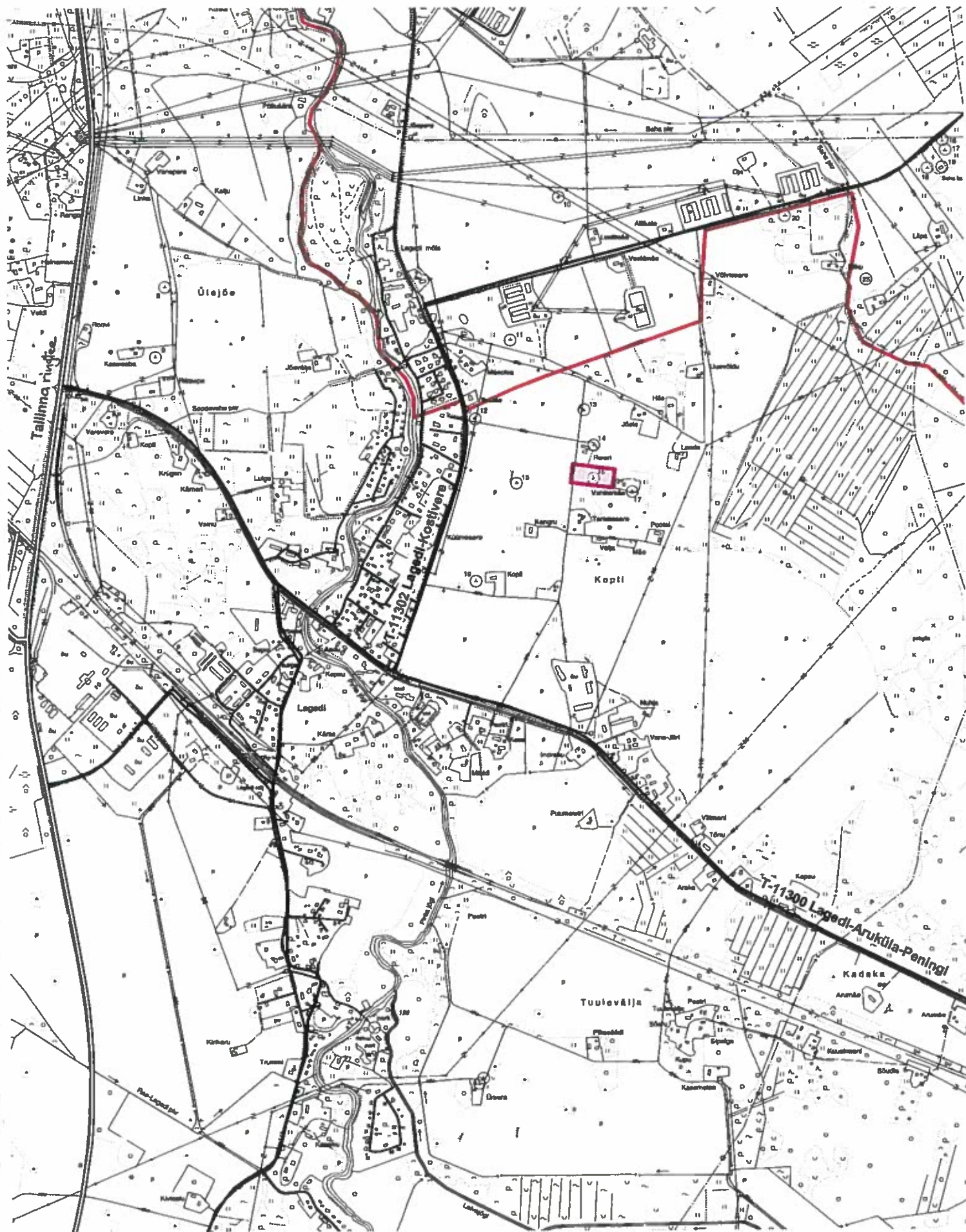
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal kinnistud	Uus-Vahtramäe kinnistu (65301:013:0104), 10004 m ² , maatulundusmaa; Vahtramäe kinnistu (65301:013:0103), 7825 m ² , maatulundusmaa
Planeeritavale alale juurdepääs	Ülase teelt (kohalik tee)
Planeeritav ala piirneb	Reieri I mü (65301:013:0052), Vahtramäe mü (65301:013:0103), Tammesaare mü (65301:013:0357), Ülase tee 31 mü (65301:013:0288), Ülase tee 33 mü (65301:013:0287), Ülase tee 35 mü (65301:013:0286), Ilumetsa tee18/Ülase tee37mü(65301:013:0285), reformimata maa
Geodeesia	Geodeetiline mõõdistus, M 1:500, 2005.a., koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef kerge ida-läänesuunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 41,5 - 39,5
Planeeritaval alal olevad hooned	puuduvad
Planeeritaval alal olevad teed	Ülase tee
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	0,4kV elektri õhuliinid ja maakaablid, side maakaabel, vee- ja kanalisatsioonitorustik
Rohelised alad, keskkonnakaitse	maa-ala on lage rohumaa
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Muinsuskaitseobjekt - kivikalme reg.nr. 18769



PLANEERITAV ALA

ASUKOHA SKEEM (tööle 230-05)

M 1:20 000

SKEEM 1

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu põhimõtted

Detailplaneeringu lahendus arvestab käesoleval ajal koostamisel oleva Rae valla üldplaneeringuga:

- detailplaneeringuala jääb planeeritavale elamumaale;
- detailplaneeringuala jääb planeeritavale miljööväärtusega alale.

Uus-Vahtramäe kinnistut läbivale Ülase teele on vajalik planeerida teemaa krunt.

Kinnistu paikneb Kopli küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatavas piirkonnas.

Hoonestamisel peab arvestama:

- kohaliku tee (Ülase tee) teekaitsevööndiga 20 m;
- eratee teekaitsevööndiga 10 m;
- kivist kalme kaitsevööndiga 10 m;
- olevate tehnotrassidega.

Vastavalt lähteülesandele on pereelamukruntide vähim suurus 1500 m².

Planeeritava maa-ala suurus on 1,24 ha.

Detailplaneeringuala on tsoneeritud pereelamu maaks, teemaaks ja haljasala maaks.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis "Näitajad kruntide kohta"

(p.4.9 ja joonis 2).

Krundi 7 omanik võtab planeeringuga kohustuse võimaldama tee avalikku kasutamist, samuti võimaldama tehnovõrkude rajamist ja hooldamist.

Pereelamu maa (EP)

Planeeritav maa-ala on jagatud 5-ks ühepereelamu krundiks.

Kuna planeeritav hoonestus asub koostamisel oleva üldplaneeringu järgi miljöökaitsealal, siis peab järgima piirkonna traditsioonilist hoonestusviisi, rajatavatel hoonetel tuleb kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale (puit, kivi), viilkatuseid, verandasid jne.

Krundile on planeeritud maksimaalselt 1 üksikelamu ja 1 abihoone.

Elamu maksimaalne korruselisus on: - kruntidel 1 ja 2 - 1 korrus, kõrgus katuseharja peale elamul - 6 m, abihoonel - 4,5 m;

- kruntidel 3, 4 ja 5 - 2 korrust, kõrgus katuseharja peale elamul - 9 m, abihoonel - 4,5 m.

Krundi maksimaalne ehitusalune pind on 250 m².

Elamugrupi arhitektuurne välisilme peab moodustama ühtse terviku.

Hoonete katuse kalle 25 - 45° ja katuseharja suund risti või paralleelne kruntide külgedega.

Kruntide piirete välisilme tänavafrendis peab moodustama ühtse terviku. Piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Kruntidele on kantud hoonestusala piirid arvestades ehitusnormide ja eeskirjadega.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

Teemaa (LT)

Teemaa moodustavad:

- kohalikule teele Ülase tee planeeritud teemaa krunt (teemaa laius 18 m);
- juurdepääsutee teemaa krunt (teemaa laius 10,5 m ja 8,5 m);

Haljasala maa (HP)

Haljasala maal paikneb kivikalme koos kaitsevööndiga. Väljapoole kaitsevööndit jäävale alale võib rajada mänguväljaku, lõkkeplatsi vms.

KOOSKÕLASTATUD**AS ELVESO**

Ühisveevärk ja kanalisatsioon

Nr. 100/06 Kuupäev 10.04.2006

Nimi ENN LAIOVEE

Allkiri

Tingimused:

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk**Veevarustus**

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 221/05, 28.11.2005.a. (vt. lisa 2.2.).

Vesi saadakse Kopli küla arenduspiirkonda ehitatavast ühisveevärgi torustikust, arvestades Rae valla asulate vesivarustuse ja kanalisatsiooni arengukava (vt. Väljavõte Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavast lk. 9).

Veetorustikud ehitada plasttorudest, krundi piirist väljapoole ette näha sulgarmatuur, veesisendite asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Igale elamule on ette nähtud 0,5 m³/d majandusjoogivett, planeeringuala veetarve elamutes on $5 \times 0,5 = 2,5 \text{ m}^3/\text{d}$.

Veevarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Tuletõrjevesi saadakse ühisveevärgi torustikele paigaldatavatest hüdrantidest.

Hoone tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3, hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8 m.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 221/05, 28.11.2005.a. (vt. lisa 2.2.).

Reoveed juhitakse Rae valla asulate veevarustuse arengukava järgsesse, Kopli küla arenduspiirkonda ehitatavasse ühiskanalisatsioonisüsteemi (vt. Väljavõte Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavast lk. 9).

Liitumispunktid ette näha krundi piirist väljapoole.

Planeeringuala kanaliseeritava reovee hulk - 2,5 m³/d.

Kanalisatsiooni väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Kanalisatsiooni kohta koostada eraldi projekt.

Kuivendusvõrk

Planeeringuga on reserveeritud maa-ala perspektiivsele sadevete kollektorile teede ääres, mille kaudu on võimalik ära juhtida tänavate sadeveed ja kruntide liigvesi.

Kuivendusvõrgu rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 71684, 29.09.2005.a. (vt. lisa 2.1.).

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine nähakse ette ringtoites maakaabelliinidega "Kivikalme" 10/0,4 kV alajaama jaotuskilbi JK23 baasil sisselõikega olemasolevatesse kaablitesse.

Planeeritud elamukruntide piirile on ette nähtud liitumiskilbid. Liitumiskilpide peakaitsmeteks on planeeritud a' 3x25 A. Madalpingevõrk on ette nähtud kaabelliinidena. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Side

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 4218074, 24.11.2005.a. (vt. lisa 2.3.).

Planeeritud kaablitrass on seotud kaablijaotuskapiga LAG 102 (vt. skeem lk. 11).

Detailplaneeringuga on teede ääres reserveeritud maa-ala maakaablitrassi ehitamiseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale planeeritud elamule.

Teede alla jäävad olevad maakaablid on planeeritud asendada uute maakaablitega teede ääres.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

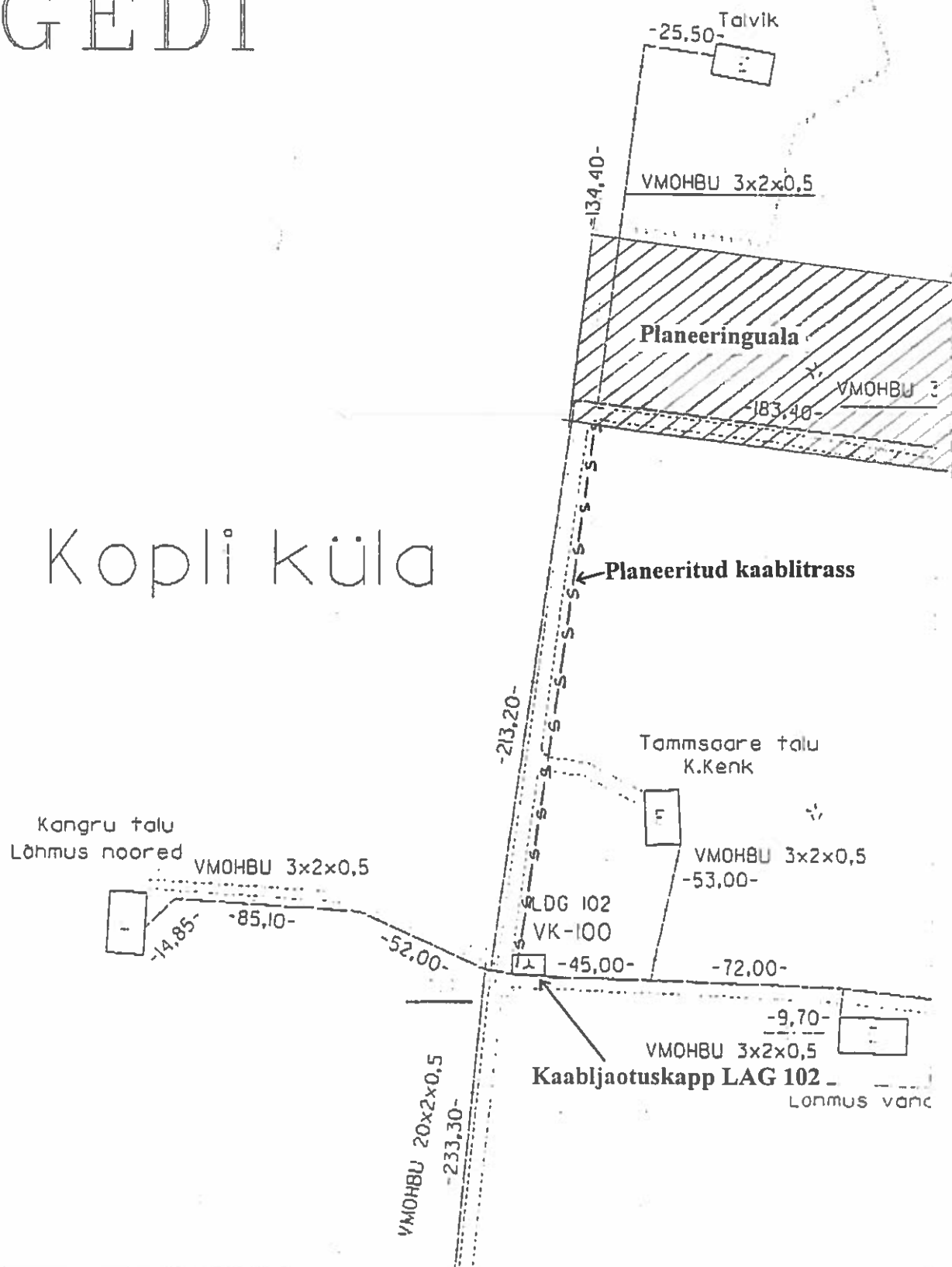
4.6. Teed ja parkimine

Koostamisel oleva üldplaneeringu järgi asub planeeringuala perspektiivsel elamualal.

Kuna kohalik tee Ülase tee kujuneb perspektiivse elamuala peatänavaks, siis vastavalt standardile EVS 843:2003 Linnatänavad on see käsitletud kui jaotustänav.

LAGEDI

Kopli küla



Jaotustänav on planeeritud asfaltbetoonkattega, laius 6,0 m + tugevdatud teepeenrad 0,5 m (teemaa laius 18 m). Jaotustänaa äärde on planeeritud kergliiklustee (jalakäija+jalgrattur) laius 3,0 m.

Juurdepääsutee elamukruntidele on planeeritud tolmuva kattega, laius 4,5 m + tugevdatud teepeenrad 0,75 m (teemaa laius 10,5 m ja 8,5 m).

Tupiktee lõpus on võimalus tuletõrjeauto ümberpööramiseks (plats 12x12 m).

Nähtavuskolmnurgas juurdepääsuteelt Ülase tee väljasõidul peab olema tagatud normidekohane nähtavus.

Kruntidele on näidatud võimalikud soovitatavad sissesõidud ja normidekohane võimalus parkimiseks 2-le autole.

Planeeringuga on tehtud ettepanek: juurdepääsutee on eratee avaliku kasutusega, mis määratakse teeseaduses sätestatud korras.

4.7. Haljastus, keskkonnakaitse, muinsuskaitse

Haljastus

Kuna maa-ala on käesoleval ajal lage ala, siis tuleb tähelepanu pöörata kõrghaljastuse rajamisele.

Planeeringuala haljastuse moodustab elamukruntidele rajatav haljastus.

Ülase tee äärsetele kruntidele tuleb rajada võimalikult laia ribana kaitsehaljastus.

Haljastus ei tohi varjata nähtavuskolmnurki Ülase tee väljasõidul.

Krundi ja tee vaheline ala on planeeritud murualaks.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- planeeringuala jääb Tallinna lennuvälja lennukoridori lähedale (vt. väljavõte Tallinna lennuvälja mürakaardist). Prognoositav müra on 55dB. Normikohased välismüra taotlustaseme arvused uutel planeeritavatel aladel on päeval 55dB, öösel 45dB. Kuna planeeringualal on öine müra kõrgem normikohasest, peab elamute ehitusprojektides olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav sein- ja katusekonstruktsioon, ehitusmaterjalid indeksiga 30, helikindla konstruktsiooniga aknad).



VÄLJAVÖTE TALLINNA LENDUVALJA MÜRAKAARDIST

PLANEERITAV ALA

- kinnipidamine kehtestatud kaitsevöönditest (Ülase tee kaitsevöönd 20m, tee kaitsevöönd 11m, kivikalme kaitsevöönd 10 m);
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- tolmuvabade sõiduteede rajamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine;
- uue haljastuse rajamine;

Sadeveed imbuvad üldjuhul pinnasesse või suunatakse krundi ja teede vertikaalplaneerimisega planeeritud sadevete kollektorisse. Vältida tuleb sadevete valgumist naaberkruntidele.

Muinsuskaitse

Planeeringualal paikneb riigi kaitse all olev arheoloogianälestis kivikalme reg. nr. 18769. Detailplaneeringus on arvestatud Muinsuskaitseameti tingimustega ja Arheoloogiamälestise kaitsekohustuse teatisega (vt. lisa 2.4.).

Mälestise kaitsevööndi moodustab 10 m laiune ala selle väliskontuurist. Nii mälestisel kui ka kaitsevööndis on vastavalt muinsuskaitseadusele ilma Muinsuskaitseameti loata keelatud ehitiste ning trasside rajamine ja igasugused mullatööd. Senist maakasutust võib jätkata.

Detailplaneeringu koostamise käigus on kalmelt eemaldatud sinna kuhjatud kivid ja täpsustatud kalme piirid. Töö toimus arheoloogilise järeelvalve all.

Mälestise tähise vaadeldavus peab olema tagatud, maa-alale ei ole planeeritud piiret.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 1. jaan. 2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse § 9 lg.2 p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini eaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);

- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);

- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);

- kogu territooriumi üheaegne kasutuselevõtt, et ei tekiks kuritegelike jõukude kogunemis- ja varjumiskohti hooldamata paikades;

- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
krunt 1	EP	1507	Uus-Vahtramäe	M
krunt 2	EP	1508	Uus-Vahtramäe	M
krunt 3	EP	1594	Uus-Vahtramäe	M
krunt 4	EP	1586	Uus-Vahtramäe Vahtramäe	M
krunt 5	EP	1503	Uus-Vahtramäe Vahtramäe	M
krunt 6	HP	1503	Uus-Vahtramäe	M
krunt 7	LT	1954	Uus-Vahtramäe Vahtramäe	M
krunt 8	LT	1323	Uus-Vahtramäe	M
krunt 9 Vahtramäe kinnistu ülejäänud osa (väljaspool planeeritavat ala)	M	5351	Vahtramäe	M

Kaljasala

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m²	ehitus-alune pind m²	täis-ehit. %	korru-selisus (max.)/hoone maks. kõrgus	hoonete arv krundil elamu / abihoone	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid
1	1507	250	17	1 / 6	1 / 1	EP	100	250	TP3	tee kaitsevöönd
2	1508	250	17	1 / 6	1 / 1	EP	100	250	TP3	tee kaitsevöönd
3	1594	250	16	2 / 9	1 / 1	EP	100	500	TP3	tee kaitsevöönd kivikalme kaitsevöönd
4	1586	250	16	2 / 9	1 / 1	EP	100	500	TP3	tee kaitsevöönd
5	1503	250	17	2 / 9	1 / 1	EP	100	500	TP3	tee kaitsevöönd
6	1503	-	-	-	-	HP	100	-	-	kivikalme kaitsevöönd, tee kaitsevöönd
7	1954	-	-	-	-	LT	100	-	-	avalik kasutus
8	1323	-	-	-	-	LT	100	-	-	kohalik tee
9 Vahtramäe kinnistu olejäänud osa (väljaspool planeeritavat ala)	5351	183 (olev)	3 (ol)	2 (olev)	1 / 2 (olev)	M	100	-	TP3	kivikalme kaitsevöönd

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m²	%
EP	Pereelamu maa	7698	62
HP	Haljasala maa	1503	12
LT	Teemaa	3277	26
Kokku		12478 = 1,24 ha	100