

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri. Tekstiline osa

1. Detailplaneeringu koostamine	4
2. Planeeringu ülesanded	4
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4. Nõuded koostatavale planeeringule	5
4.1. Detailplaneeringu aluskaart	5
4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
4.4. Krundi ehitusõigus	6
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.6. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.7. Ehitistevahelised kujud	8
4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
4.10. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
4.10.1. Veevarustus	9
4.10.2. Kanalisatsioon	10
4.10.3. Tuletõrje veevarustus	10
4.10.4. Soojavarustus	10
4.10.5. Elektrivarustus	10
4.10.6. Välisvalgustus	10
4.10.7. Sidevarustus	11
4.10.8. Sadevesi ja drenaaž	11
4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
4.12. Servituutide määramise vajadus	11
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
4.15. Planeeringu rakendamise võimalused	12
5. Koostöö planeeringu koostamisel	13
6. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja avalikustamine	13
7. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine	14

Joonised	15
• Situatsiooniskeem, M 1:10 000	16
• Tugijoonis, M 1:1000	17
• Põhijoonis, M 1:500	18
• Tehnovõrkude joonis, M 1:500	19
• Üldskeem (Põllu ja Teoni maaüksuste detailplaneeringu lahendusest), M 1:1000	20
Lisad	21
1. Rae vallavalitsuse korraldus „Järveküla küla Põllu kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“ 13. detsember 2005 nr 1667	22
2. Rae vallavalitsuse korralduse lisa „LÄHTETINGIMUSED Järveküla küla Põllu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks	23
3. Rae vallavolikogu otsus „Järveküla küla Põllu kinnistu detailplaneeringu algatamine“ 15. november 2005 nr 19	26
4. Detailplaneeringu koostamise leping	27
5. Katastriüksuse plaan M 1:2000	31
6. „Topograafiliste uurimustööde aruanne“. Gem-Tal OÜ Maamõõdubüroo. Madis Lemsalu. Tallinn 2005	32
7. Harju Maaparandusbüroo tehnilised tingimused 23.12.2005. nr 8-5/265-1	37
8. Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilised tingimused 28.12.2005 nr 78628	39
9. AS Elion Ettevõtted tehnilised tingimused 06.01.2006 nr GI-8-41175-7/ 346	40
10. AS Elveso tehnilised tingimused 01.02.2006	41
11. Järveküla küla Põllu kinnistu detailplaneeringu eskiisi läbivaatuse märkused 03.02.2006.a	42
12. Tallinna Tervisekaitsetalitus Harjumaa osakonna 21.03.2006 otsus 6-1/270	43
13. Tehnovõrkude joonis kooskõlastustega M 1:500	44
14. Tehnovõrkude joonis kooskõlastustega M 1:500	45
15. Rae vald Järveküla küla Põllu kinnistu detailplaneeringu läbivaatamine 20.04.2006.a.	46
16. Rae vald Järveküla küla Põllu kinnistu detailplaneeringu läbivaatamine 22.06.2006.a.	47

1. Detailplaneeringu koostamine

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Marit Trummal. Planeeringu koostamiseks on sõlmitud leping Marit Trummali, Rae valla ja Tartu Arhitektuuribüroo vahel, milles on fikseeritud poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel. Antud detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae vallavalitsuse poolt välja antud lähteülesanne (kehtib kuni 01. detsember 2007).

Detailplaneering on koostatud vastavalt Planeerimisseaduse § 9 nõuetele. Lisaks seletuskirjale kuuluvad planeeringu lahenduse koosseisu järgmised joonised:

- 1 Situatsiooniskeem M 1: 10 000;
- 2 Tugijoonis M 1: 1000;
- 3 Põhijoonis M 1: 500;
- 4 Tehnovõrkude joonis M 1:500;
- 5 Üldskeem M 1: 1000.

Seletuskiri ja joonised moodustavad ühtse terviku, st on vaadeldavad üheskoos.

2. Planeeringu ülesanded

Detailplaneeringu peamiseks eesmärgiks on kolme väikeelamu, maatulundusmaa ja transpordimaa krundi moodustamine planeeritaval maaüksusel. Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Põllu kinnistut (katastritunnusega 65301:001:0231). Planeeritava ala suurus on 8122 m². Planeeritava kinnistu omanikuks on Marit Trummal ja praegune maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Käesoleva detailplaneeringu peamiseks koostamise eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistu jagamine elamukruntideks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ning hoonestustingimuste seadmine. Moodustavatele elamuehituskruntidele planeeritakse juurdepääsuteed ning varustatakse tehnovõrkudega.

Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud jooniste paremaks lugemiseks krundi piirilt naabermaaüksuste territooriumile.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- x Harjumaa Rae Vallavalitsuse otsus 13.12.2005. a. Korraldus nr 1667 „Lähtetingimused Järveküla küla Põllu kinnistu detailplaneeringu koostamiseks“;
- x Rae Vallavalitsuse korraldus 13. detsember 2005 nr 1667 „Järveküla küla Põllu kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“;
- x Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- x Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297);
- Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995. a. määrus nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“ (RT I 1995, 13, 150);

- x Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a. määrus nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ (RTL 2002, 133, 1950);
- Rae valla üldplaneering. Koostaja OÜ Urban Mark; Hendrikson CO. 2004. Kättesaadav: www.rae.ee;
- Rae valla ehitismäärus. Rae Vallavolikogu 16. detsembri 1997. a. määrus nr. 32;
- koostamisel olev Teoni V ja VI kinnistute detailplaneering, koostaja M. K. Konsultatsioonid. Piret Pallase ja Andro Roosileht. Töö nr 1105/42;
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava aastani 2015. OÜ Projektkeskus. Rae vallavalitsus;
- „Planeeringute leppemärgid“, Keskkonnaministeerium, 2002;
- x jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid.

4. Nõuded koostatavale planeeringule

4.1. Detailplaneeringu aluskaart

Maa-ala kohta on teostatud geodeetiline mõõdistus koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute) piiride ja aadresside ära näitamisega. Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Gem-tal poolt (litsents nr 516 MA) 2005. a. augustis koostatud digitaalselt mõõdistatud geodeetilist aluskaarti täpsusastmega 1:500 (töö nr 66). Mõõdistustööd teostas Madis Lemsalu.

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Rae vallas Järveküla külas Põllu kinnistul juurdepääsuga Liiva teelt. Planeeringuala hõlmab täielikult Põllu kinnistut ja osaliselt ka ala põhjaosas piirnevat kruusakattega kohalikku maanteed (nõ Liiva tee). Kohalikul maanteel (kaitsevöönd 20 m) on katastriüksus moodustamata.

Kontaktvööndisse jäävad kohalikud maanteed, Järveküla alajaam, talumajapidamised ning põllu- ja heinamaad. Kontaktvööndi aladel on praegusel hetkel koostamisel detailplaneeringud. Parema ettekujutuse saamiseks planeeritava ala asukohast vaata situatsiooniskeemi ja olemasolevat olukorda kajastavat tugijoonist.

Praegusel hetkel on planeeritav ala kasutusel põllumaana. Alal puudub hoonestus ja kõrghaljastus. Planeeringualal on ühtlane reljeef, kogu ala absoluutkõrguste vahe on ca 0.8 m.

Maa-alal lasuvad järgmised piirangud:

- Liiva tee teekaitsevöönd 20 m teemaa piirist;
- 110 kV elektriliini kaitsevöönd 25 m liini teljest mõlemale poole.

Planeeritav krunt ei ole varustatud tehnovõrkudega. Tehnovõrkud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendatakse ühisvõrkude baasil.

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala perspektiivne elamumaa. Planeeringuga muudetakse olemasolevat krundijaotuskava ja sihtotstarvet. Ühe katastriüksuse asemel moodustatakse eraldi kolm väikeelamukrunti, üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ja maatulundusmaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringualale võib lähteülesande kohaselt planeerida ainult üksikelamute (pereelamud) ja kaksikelamute (kaks plokistatud üksikelamut) krunte.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi pos nr</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Pos 3</i>	<i>Pos 4</i>	<i>Pos 5</i>	<i>Pos 6</i>
Planeeringu-järgne krundi pindalad	2010 m ²	1473 m ²	1924 m ²	1696 m ²	950 m ²	71 m ²
Planeeringu-järgne krundi kasutamise sihtotstarve	100% 0010. EE – Väike-elamumaa	100% 0010. EE – Väike-elamumaa	100% 0010. EE – Väike-elamumaa	100% 007. L - Transpordimaa	100% 011. M – Maatulundusmaa	100% 007. L - Transpordimaa

Kruntide tähised põhijoonisel:

Pos 1 – kaksikelamu krunt;

Pos 2 – üksikelamu krunt;

Pos 3 – üksikelamu krunt;

Pos 4 – tee;

Pos 5 – maatulundusmaa;

Pos 6 – tee.

4.4. Krundi ehitusõigus

Kruntide planeeritav ehitusõigus on antud planeeringu põhijoonisel tabelina „Andmed planeeritavate kruntide kohta“.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

<i>Plan. kruntide pos nr</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Pos 3</i>	<i>Pos 4</i>	<i>Pos 5</i>	<i>Pos 6</i>
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2	2	2	-	-	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (elamu/abihoone)	350 m ² /max. 40m ²	240 m ² /max 40m ²	240 m ² /max 40m ²	-	-	-
Ehitise kasutamise otstarve	11211. Kaksikelamu	11101. Üksikelamu	11101. Üksikelamu	-	-	-

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega määratud uushoonestust, väljapoole planeeritud hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist – hoonetevahelisest minimaalsest kujast (8 m), kõrgepingeliini piiranguvööndist ja teekaitsevööndist. Lisaks on arvestatud võimaliku liiklus- ja parkimiskorraldusega. Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega.

Uushoonestus on orienteeritud planeeritava juurdepääsutee suhtes. Hoone üks fassaadidest peab asetsema planeeringulahenduse kohaselt kohustuslikul ehitusjoonel, mis on näidatud põhijoonisel. Kohustuslik ehitusjoon on määratud kruntide tänavapoolse piiri suhtes 10 m kaugusele.

4.6. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala hõlmab osaliselt põhjaosas olevat kohalikku kruusakattega maanteed, mis on praegu ca 3,4 m laiune. Seda teed on kavas rekonstrueerida. Rae valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist perspektiivse kogujateega (vallasisesed kogujateed ühendavad kohalikud teed peamagistraalidega). Kohaliku maantee teemaad on planeeritud lahenduse kohaselt laiendatud 6 meetrini. Antud tee planeerimisel on arvestatud ka M. K. Konsultatsioonid „Teoni V ja Teoni VI kinnistute detailplaneeringu“ lahendusega. Liiva tee äärsesse ossa on planeeritud eraldi kinnistu mahasõidu jaoks laiusena 12 m Liiva tee teljest (Pos 6).

Liiva tee kõrvale paralleelselt on ette nähtud Rae valla üldplaneeringut järgides 2 m laiune jalgrattatee. Jalgrattatee Rae valla üldplaneeringus on rajatis, mis on ehitatud või kohandatud nii jalakäijate kui ka jalgratturite ja rulluisutajate liiklemiseks. Perspektiivsed valla sisesed jalgrattateed ühendavad valla eri piirkondi.

Juurdepääsud planeeritavatele väikeelamukruntidele on lahendatud Pos 4 krundilt. Tegemist on juurdepääsuteega, mis tagab vahetu ühenduse valdustele ja ühendavad neid kõrgema liigi teega, milleks antud juhul on kohalik maantee. Planeeritud teekoridori laius on vaadeldava krundi põhjapoolses osas 6 m, sellest sõidutee osa on 5 m ja sellest mõlemale poole jäävad 0.5 m laiused haljasalad. Teemaa laiuse määravad selles tee lõigus olemasolevad Põllu kinnistu krundipiirid.

Elamukruntide poolses osas on juurdepääsutee planeeritud 5 m laiusena koos sellest mõlemale poole jäävate 0.5 ja 4.5 m laiuste haljasaladega. Teemaa laius on selles lõigus vastavalt lähteülesandele võetud 10 m.

Teekattematerjalina kasutada planeeritaval alal asfaltit.

Antud juhul on juurdepääsu tee lahendatud umbteena, mille lõpus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ punktile 5.5 on sõidukite überpööramise koht. Juurdepääsutee pikkuseks kohaliku maanteeeni on ligikaudu 210 meetrit.

Krundisisene liikluskorraldus lahendatakse koos uushoonestuse ning sõidukite liiklemis-

ja parkimisalade rajamisega. Sõidukid ja jalakäijad liiklevad planeeritavatel kruntidel samas tsoonis.

Planeeringu lahendusega on lahendatud ka sõiduautode parkimine moodustatavatel kruntidel. Parkimiskohtade lahendamisel on arvestatud standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ punkti 10.2.2. Parkimisnormatiiv, kus projekteeritava eramu kohta on arvestatud 2 autot. Paariselamule parkimiskohti on selle võrra kaks korda rohkem, seega 4 parkimiskohta. Parkimiskohtade asukoht krundil täpsustatakse koos hoone projektiga.

4.7. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevaheline kuja laius määratakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, kus §19 lõike 2 kohaselt peab hoonete vahele jääma minimaalselt 8 m.

4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringuga määratakse hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipid. Arhitektuurinõuded ehitistele on esitatud ka põhijoonisel koondtabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

<i>Plan. kruntide pos nr</i>	<i>Pos 1</i>	<i>Pos 2</i>	<i>Pos 3</i>	<i>Pos 4</i>	<i>Pos 5</i>	<i>Pos 6</i>
Hoonete suurim lubatud kõrgus (elamu/abihoone)	9.0/ 6.0 m	9.0/ 6.0 m	9.0/ 6.0 m	-	-	-
Korruselisus	Max 2 korrust	Max 2 korrust	Max 2 korrust	-	-	-
Harjajoon	Lahendatakse hoone projektiga	Lahendatakse hoone projektiga	Lahendatakse hoone projektiga	-	-	-
Katusekalle	10° - 40°	10° - 40°	10° - 40°	-	-	-
Katusekate	Kivi, plekk, bituumen-sindel	Kivi, plekk, bituumen-sindel	Kivi, plekk, bituumen-sindel	-	-	-
Välisviimistlusmaterjalid	Krohv (kuni 20% fassaadipinnast), puit, kivi	Krohv (kuni 20% fassaadipinnast), puit, kivi	Krohv (kuni 20% fassaadipinnast), puit, kivi	-	-	-
+/- 0.00	Lahendatakse hoone projektiga	Lahendatakse hoone projektiga	Lahendatakse hoone projektiga	-	-	-

Lisaks arhitektuurinõuetele tuleks arvestada ka Rae ehitismäärust, kus on öeldud, et ehitisel peab olema korrastatud välimus. Hoonete välisseinakate, aknad, ukSED, karniisid, vihmaveetorud, katused ja muud fasaadielemendid peavad olema terved ja nõuetekohaselt viimistletud.

Planeeritavatele kruntidele on keelatud rajada palkmaju.

4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Elamukruntide sisene haljastus lahendada terviklikult hoone projektiga. Haljastuse rajamine, hooldus ja muu heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/ valdaja kohustuseks. Arvestada Rae valla ehitusmääruses punktis 26.3. öeldut, et ehituskrundi tänava- või teepiiril olevad puud, põõsad ja hekid peavad olema kujundatud ning piirded korrastatud selliselt, et need ei takistaks liiklemist ega tekitaks ohtu möödujatele. Vastavalt Rae ehitusmäärusele korraldab territooriumi korrashoidu ehituskrundil ja sellega piirnevatel aladel (sõidu- ja kõnniteed) krundi omanik või valdaja valla heakorraeeskirjaga sätestatud ulatuses ja korras.

Pos 1 ja Pos 2 kruntidele on juurdepääsutee juurde ette nähtud kõrghaljastuse rajamine. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted kajastuvad planeerigu põhijoonisel, kuhu on kantud haljastuse põhimõtteline lahendus. Sobilikeks liikideks on lehtpuudest pihlakas, vaher ja pärn. Okaspuudest sobilikud kuusk ja elupuu. Mainitud kruntide haljastuse rajamisel teha koostööd liikide valikul, et haljastuse kujundus oleks ühtlane. Soovitavalt rajada kõrghaljastus ridaistutusena.

Planeeritavad krundid ümbritseda soovitavalt 1.2 - 1.3 m (max 1.5 m) kõrguse piirdeaia, mis on paigutatud krundi juriidilistele piiridele. Paralleelselt piirdeaia võib rajada ka heki. Piirdeaia asukohad on ära näidatud põhijoonisel. Piirdeaia kujundus lahendatakse terviklikult koos hoone projektiga. Krundile juurdepääs varustatakse suletava väravaga.

Planeeritava krundi maapind on ühtlaselt tasane, kogu krundi piires on kõrguste vahe ca 0.8 m. Olemasolevaid kõrgusmärke planeeringuga ei muudeta.

4.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritava krundi lähiümbruses on järgmised tehnovõrgud:

- 110 kV kõrgepinge elektriliin;
- Järveküla alajaam 110/20 kV.

Käesolev planeering käsitleb tehnovarustuse põhimõttelist lahendust, mis täpsustatakse projektidega. Põhimõttelised lahendused on ära toodud tehnovõrkude joonisel.

4.10.1. Veevarustus

Planeeritav ala ei ole veega varustatud.

Planeeritava ala veevarustuse arendamiseks on väljastatud AS Elveso poolt tehnilised tingimused nr 35/06.

Planeeritava ala veevajadus on kuni 2.0 m³/d. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2.5 bar. Veevarustuse planeerimisel on arvestatud „Rae valla asulate ja kanalisatsiooni arengukava“ järgset lahendust, kus on ära näidatud perspektiivse ühisveevärgi torustike asukohad antud piirkonnas. Ühisveevärgi arendab välja AS Water Ser.

Eramud varustatakse joogiveega vastavalt projektile. Krundi piiril sisendite asukohad on tinglikud ja kuuluvad kindlaksmääramisele veevarustuse projektiga.

4.10.2. Kanalisatsioon

Planeeritava ala reovee hulk on 2.0 m³/d.

Planeering näeb ette kanalisatsioonitrassi asukoha osaliselt teemaal. Reovee puhastamiseks on ette nähtud maaaluse reoveepumpla rajamine pos nr 4 krundile sõidutee kõrvale.

Kanalisatsiooni sisendite asukohad on tinglikud ja määratakse kindlaks eraldi (nagu ka vaatluskaevude ja restkaevude asukohad) kanalisatsiooniprojektiga.

Vastavalt AS Elveso ja AS-i Water Ser vahelisele ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise lepingule liitumistingimused väljastab ja liitumislepingu sõlmib AS Water Ser.

4.10.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on planeeritud perspektiivse veetoru ja planeeritud veetorustiku ristumiskohale tuletõrjehüdrant. Hüdrandi asukoht on vaadeldav tehnoorkude joonisel.

4.10.4. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena, küttekiik määratakse kindlaks projekteerimise käigus. Kütteallikana kasutada soovitavalt keskkonnasäästlikke viise. Lahendatakse koos hoone projektiga.

4.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonna tehnilistele tingimustele nr 78628 (väljastatud 28.12.2005).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on Põllu maaüksuse elektrienergiaga varustamine planeerida Teoni V ja Teoni VI kinnistutele planeeritud komplektalajaamast. Luabitud peakaitse 3x100 A. Planeeritava ala tarbijatele on planeeritud alajaamast kinnistule 0.4 kV maakaabelliinid. Kaabelliinidele on ette nähtud servituut. Kruntide planeeritavate piiride juurde sõidutee äärde on ette nähtud liitumiskilbid.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

4.10.6. Välisvalgustus

Teega paralleelselt on planeeritud kolm tänavavalgustusposti, mille elektriga varustamine toimub samuti Teoni V ja Teoni VI kinnistutele planeeritud komplektalajaamast. Valgustuspostide asukohad vaadeldavad tehnoorkude joonisel.

4.10.7. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt AS Elioni poolt 06.01.2006. a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr G1-8-41175-7/346. Kuna antud piirkonas puudub Elioni vaskkaablivõrk, siis Põllu maaüksusele planeeritavate elamute telekommunikatsiooniühendusega varustamine on otstarbekas lahendada raadiolahendusena.

Selle piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda RAS1000 ja/või WDSL raadiotelefoni- ja andmesidesüsteemidega, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning milleks soovi korral esitada vastav taotlus Elioni esindusele.

4.10.8. Sadevesi ja drenaaž

Planeeritavale alale ei ole ette nähtud rajada reostavaid ehitisi, seega puhastamist vajavat sadevett ei teki. Planeeritavatelt väikeelamukrunditelt immutatakse sadevesi maasse oma krundi piires. Suurema veekoguse korral koguneb vesi planeeritud kraavi. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkruntidele.

Planeeritava krundi maapind on ühtlaselt tasane, kogu krundi piires on kõrguste vahe ca 0.8 m. Olemasolevaid kõrgusmärke planeeringuga ei muudeta. Vajadusel lahendada vertikaalplaneerimine hoonestusprojektiga.

Rae valla üldplaneeringus on sätestatud, et arendustegevuse kavandamisel tuleb jälgida, et ei rikutaks alade veerežiimi reguleerivaid rajatisi, milleks on 1973. aastal ehitatud maaparandussüsteem. Vastavalt Maaparandusseadusele (RT I 2003, 15, 84) ja Asjaõigusseadusele (RT I 1993, 39, 590) on igasugu veevoolu takistamine, kui see tekitab kahju teisele maaomanikule või kuivendussüsteemile, keelatud.

Hoonete rajamisel hoonestusalasse tuleb arvestada maaparandussüsteemiga ja mitte rajada hoonestust drenaažile. Drenaaži planeeringujärgne paigutus on nähtav tehnovõrkude joonisel ja põhikaardil.

4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus planeeritaval alal puudub.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse krundile juurdepääsu lähedusse. Konteinerite soovituslik asukoht on ära näidatud põhijoonisel. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Täpsemad nõuded Rae valla jäätmekavas (OÜ E-Konsult. Töö nr. E 915. Tallinn 2004).

4.12. Servituutide määramise vajadus

Asjaõigusseaduse § 172. (1) Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud

teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Planeeringuga on servituudi seadmise vajadus ette nähtud Pos 4 krundi kõrvalt Aleksi kinnistul seoses ala läbiva planeeritava kanalisatsiooni ja veetoruga. Lisaks näeb planeering ette servituudi seadmise (isiklik kasutusõigus) vajadust planeeritavatele kruntidele seoses elektriliinide paiknemisega. Servituudi seadmise vajadusega alad on fikseeritud planeeringu tehnoorkude joonisel.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi kuulub planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Planeeringulahendus näeb ette elamukruntide piiramine piirdeaiaga. Lisaks sellele tuleb juurdepääsud kruntidele lahendada suletavate väravatega. See võimaldab eraldada üldkasutatav tee elamute alast, mis võimaldab suuremat kontrolli sisenejate ja väljujate üle.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- korrashoid;
- hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- korrashoid (parkimisala, haljasalad);
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukse, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav arvestada eelpool tooduga.

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab krundi omanik.

4.15. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks planeeritavale krundile uushoonestuse projekteerimiseks ja seejärel ehitamiseks.

Planeeringu realiseerib krundi piires krundi omanik (ka vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega). Avalikult kasutatava tee, välisvalgustuse väljaehitamise kuni planeeritava krundi piirini tagab Ehitusseaduse § 13 kohaselt kohalik omavalitsus.

5. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostamisel on koostööd tehtud planeeritava krundi omaniku ja planeeritavate tehnovõrkude valdajatega. Teiste huvitatud isikutega fikseeritakse koostöö planeeringu avalikustamise protsessis.

Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandavate tehnovõrkude valdajatega.

Koostööd tehakse:

- Harjumaa Päästeteenistusega;
- Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitusega;
- Eesti Energia AS Jaotusvõrguga;
- AS-iga Elveso;
- AS-iga Elion Ettevõtte;
- Harju Maaparandusbürooga;
- Kinistute omanikega, kelle kinnistuid läbivad teede või tehnovõrkude trassid.

6. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja avalikustamine

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab Rae vallavalitsus.

Kooskõlastused võetakse tehnovõrkude joonisele ja põhijoonisele. Allpool olevas tabelis tuuakse ära kooskõlastuste kokkuvõtte, kus on näidatud millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi.

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	03.04.2006	Inspektor Viktoria Tilk	Tehnovõrkude joonisel	-
2	Harjumaa ja Tallinna Tervisekaitsetalitus	21.03.2006	Juhataja Natalja Võzelevskaja	Lisad: otsus 6-1/270	-
3	OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkond	29.03.2006 ja 30.03.2006	Maie Erik ja Anrendussektori projektijuht Illimar Vahtras	Tehnovõrkude joonisel	Tööjooniste staadiumiks konkretiseerida tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, Tööjoonistes täpsustada jaotus- ja liitumiskilpide asukohad

4	<i>AS Elveso</i>	27.03.2006	Arendusjuht Enn Laidvee	Tehnovõrkude joonisel	-
5	<i>Harju Maaparandusbüroo</i>	10.03.2006	Juhataja asetäitja Tõnis Lepp	Tehnovõrkude joonisel	-
6	<i>Aleksi kinnistu omanik</i>	04.04.2006	Aleksei Aust	Tehnovõrkude joonisel	-
7	<i>Teoni V ja VI krundi omanik</i>	07.04.2006	Õnne Lomp	Tehnovõrkude joonisel	Elektrikaabli veoga läbi Teoni maade ei ole nõus

7. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Lähteülesande kohaselt tuleb detailplaneering esitada planeerimiseseadusega kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.

Detailplaneeringu lahendus esitatakse järgmises mahus:

1. Situatsiooni skeem M 1:10 000;
2. Tugijoonis M 1:1000;
3. Põhijoonis M 1:500;
4. Tehnovõrkude joonis M 1:500;
5. Üldskeem Põllu ja Teoni maaüksuste detailplaneeringu lahendusest.

Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel. Planeeringu koosseis on esitatud vastavalt väljastatud lähteülesandele.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

Detailplaneering esitatakse Rae Vallavalitsusele 4 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt 1 eksemplaris. Lisaks esitatakse 1 eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

JOONISED