

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
3.1	OLEMASOLEV OLUKORD.....	2
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL MAA-ALAL	3
3.3	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSED.....	3
3.4	rae valla üldplaneering	4
3.5	kehtivad piirangud.....	5
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1	ÜLDplaneeringu muutmise ettepanek ja põhejdused.....	5
4.2	ÜLDOSA.....	5
4.3	Kruntide ehitusõigus	6
4.4	maakasutuse bilanss.....	7
4.5	arhitektuursed nõuded.....	7
4.6	HALJASTUS JA HEAKORD, keskkonnakaitse abinõud ja jäätmekäitlus	9
4.6.1	Haljastus ja heakord.....	9
4.6.2	Keskkonnakaitse abinõud	9
4.6.3	Jäätmekäitlus	10
4.7	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	10
4.8	TULEOHUTUS	11
4.9	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAI NÕUDEID JA TINGIMUSI	11
5	TEHNOVÕRGUD	11
5.1	ELEKTRIVARUSTUS.....	11
5.2	SIDEVARUSTUS.....	12
5.3	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	12
5.3.1	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	12
5.3.2	Sademeveed ja drenaaž.....	12
5.4	Soojavarustus	13
5.5	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	13

III LISAD

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrkude koondplaan
5. Kontaktvöönd

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Kongo kinnistu detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 08.10.2002a. otsus nr 376 „Järveküla küla Kongo kinnistu detailplaneeringu algatamine“

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks:

- Rae vallavalitsuse korraldus nr 254, 05.04.2011a. „ Järveküla küla Kongo kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“
- Rae vallavolikogu otsus nr 193, 18.01.2011a. „ Rae Vallavolikogu 08. Oktoobri 2002 otsuse nr 376 „Järveküla küla Kongo kinnistu detailplaneeringu algatamine“ sõnastuse muutmine.
- Rae vallavalitsuse korraldus nr 1086, 12.11.2002a. „ Järveküla küla Kongo kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“
- Planeerimisseadus,
- Rae valla ehitusmäärus.
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae vallavolikogu otsusega nr 462, 21.05.2013.)
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Maakonna sotsiaalne infrastruktuur“ (kehtestatud maavanema korraldusega nr 48, 31.01.2005a.)
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (kehtestatud maavanema korraldusega nr 346-k, 11.03.2003a.)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011a määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise nõuded“
- Rae valla ÜVK arengukava 2013-2024.
- LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 10.03.2009, Rae Vallavolikogu otsusega nr 508).
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Teostatud uuringud:

- Geodeetiline mõõdistus on teostatud OÜ M.K. Konsultatsioonid poolt aprillis 2011, töö nr 0804-11Geo.
- Metsanduslik –dendroloogiline ekspertarvamus, teostas OÜ Metsabüroo (märts 2004)
- Kongo kinnistu arenduse ekspertarvamus, teostas OÜ Corson, töö nr 0823 (nov. 2008)

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

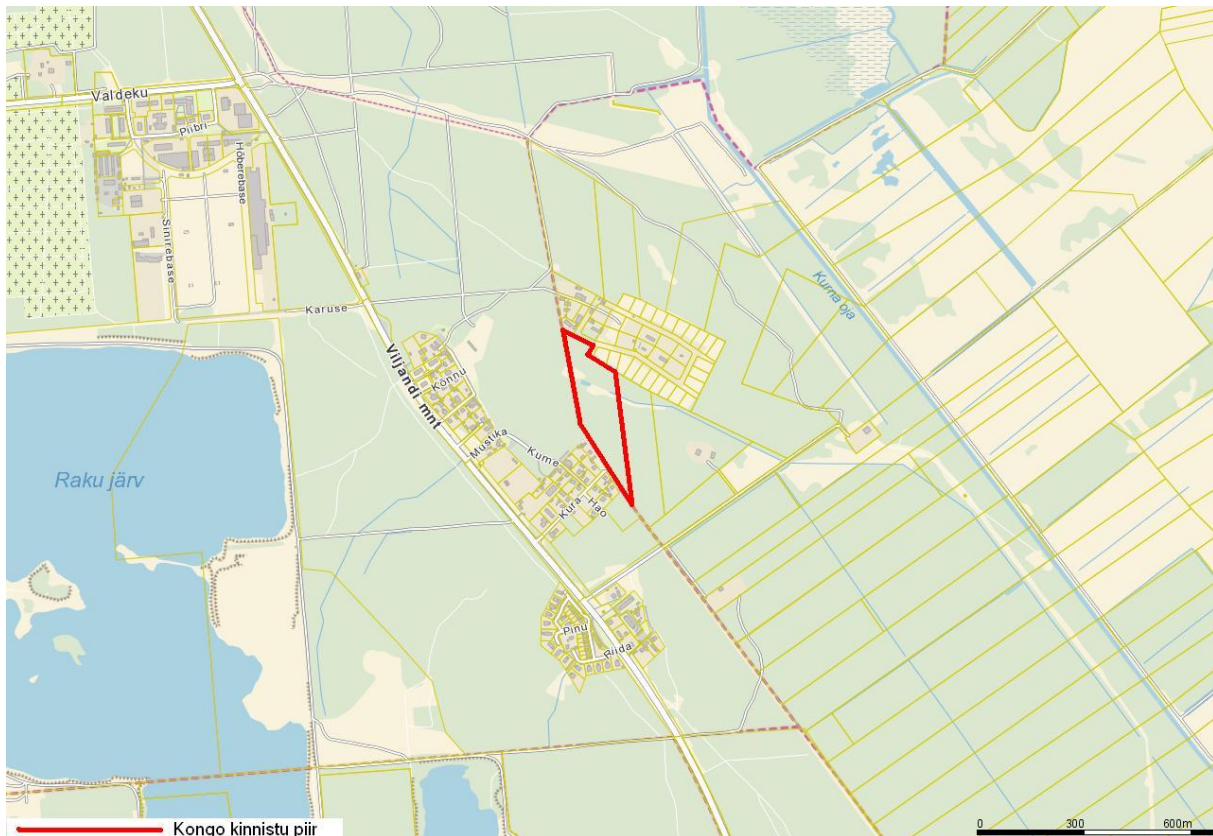
Kongo kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- sihtotstarbe määramine
- kinnistu jagamine kaheksaks elamukrundiks, üheks transpordimaa maaüksuseks ning kahe maatulundusmaa maaüksuse moodustamine.
- planeeritavale alale jäävate kruntide piiride ning ehitusõiguse määramine
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine
- üldplaneeringu muutmine

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 OLEMASOLEV OLUKORD

- Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Järvekülas Kongo (tunnus 19801:011:0012) kinnistul, mis paikneb Viljandi maanteest ca 300m kaugusel kirdes, jäädes Rae valla ja Tallinna linna halduspiirile. Planeeringu alast põhja poole jääb Rae vallas olev Männimetsa tee ning lõunasse Tallinna linna haldusterritooriumil olev Halu tänav, mis piirneb Kongo kinnistuga.
- Planeeritava ala suurus on 3,95 ha.
- Kongo kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.
- Planeeritavale maa-alale ei ole Rae valla kehtiva üldplaneeringu järgi kindlat juhtfunktsiooni ette nähtud.
- Planeeritaval alal on üksikud õigusliku aluseta ehitised, mis asuvad Halu tänava ääres.
- Suurem osa Kongo kinnistust on looduslik metsamaa, kus valdavateks liikideks on harilik mänd, hall- ja sanglepp ning sookask. Lagedamat ala leidub peamiselt ala põhja osas, kuid osaliselt ka lõunatipus ning olemasoleva asustuse läheduses.
- Metsaala üldilmet kahandab tihe ja võsastunud alusmets.
- Planeeritav ala on vahelduva reljeefiga, tõustes eelkõige põhja ja lõuna suunas. Madalaim osa jääb kinnistu ida piirile
- Vaadeldavast alast ida- ja läänesuunas asuvad metsaalad, kirdes paikneb endine lõhkeaineladu, kus käesoleval hetkel on elamumaa krundid koos transpordimaa maaüksusega. Osaliselt on krundid juba hoonestatud üksikelamutega.



3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL MAA-ALAL

Planeeritaval alal asuvad järgmised kinnistud:

	Aadress	Pindala ha	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Kongo	3,95	65301:001:0330	maatulundusmaa	InterTimber Group OÜ

3.3 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeritav ala paikneb Rae valla ja Tallinna linna piiril, mõnesaja meetri kaugusel Tallinn-Viljandi maanteest. Juurdepääs Kongo kinnistule on Halu tänava kaudu mööda Kura tänavat, mis on ühenduses Viljandi maanteega. Lisaks pääseb maa-alale ka põhja poole jääva Männimetsa tee kaudu. Hea asukoht tagab maa-alale väga hea autoühenduse Tallinna ringtee ja Viljandi maantee kaudu Nõmme ja teiste Tallinna linnaosade vahel. Planeeringu ala läheduses asub Tallinna ühistranspordiliini nr 57 lõpp-peatus. Planeeringu alast põhja jäävad varem planeeritud Männimetsa tee elamukrundid ning lõuna pool asuvad olemasolevad elamud ja tänavad, mille kaudu on hõlbus ühendada tehniline infrastruktuur.

Lähialal paiknevad peamiselt väikeelamud ning teisel pool Viljandi maanteed on ka ridaelamuid. Valdavalt on tegemist monofunktsionaalse piirkonnaga, mille elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1000-1600 m². Hoonete ümbrused on ümbritsetud rohke kõrghaljastusega, kus valdavalt kasvavad harilik mänd ja kohati ka kask ning lepp.

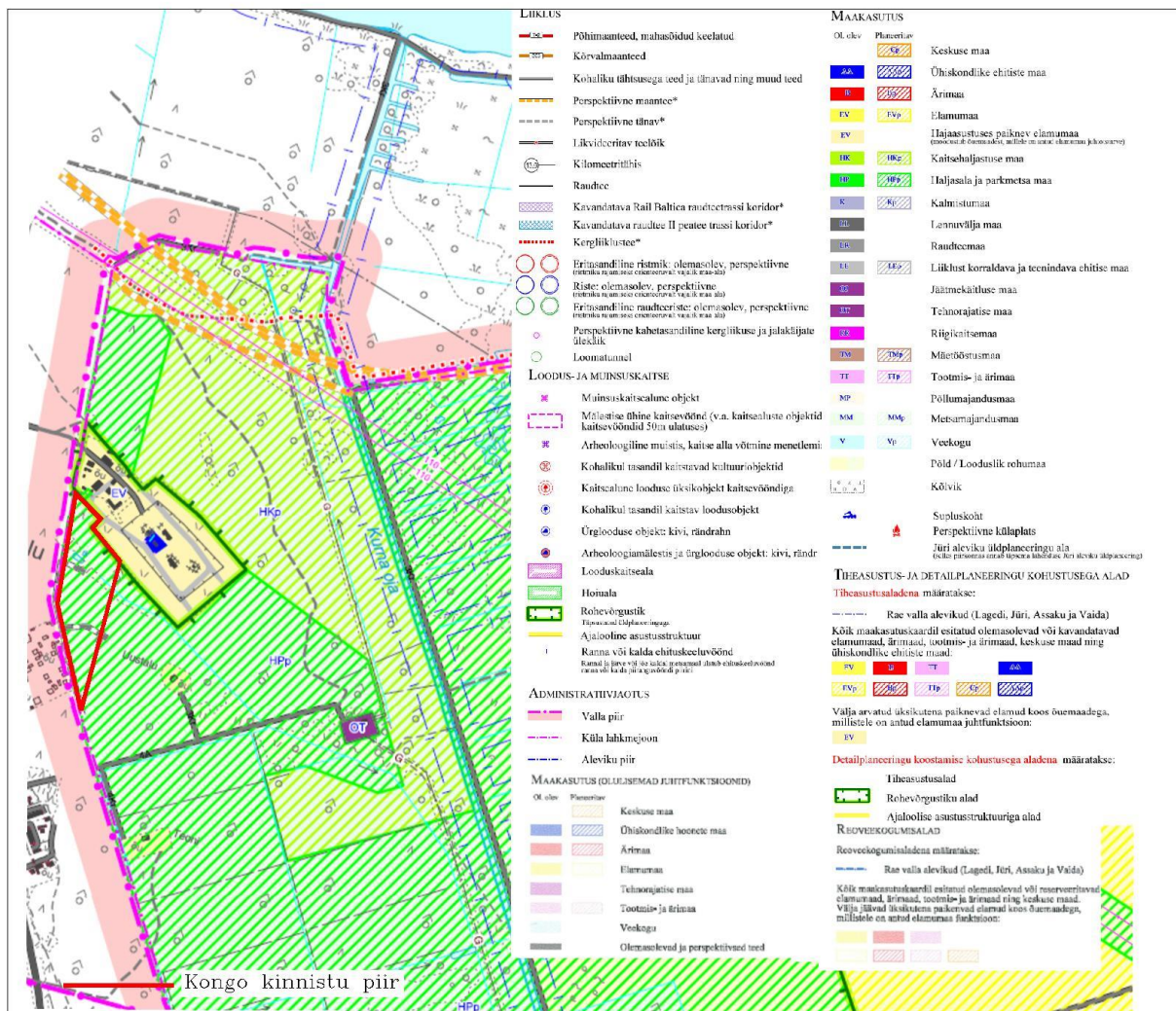
Piirkonna peamiseks väärtuseks on vahetus läheduses juba välja kujunenud elukeskkond, mis vaheldub metsa aladega. Piirkonnas on olemasolev infrastruktuur ning maa-ala jääb Tallinn-Viljandi maantee lähedusse, mille kaudu on tagatud hea transpordi ühendus.

3.4 RAE VALLA ÜLDPLANEERING

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgselt jääb planeeritav ala haljasala ja parkmetsa juhtfunktsiooniga alale. Planeeritav ala jääb üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koosseisu.

Vastavalt üldplaneeringule ei tohi moodustada väiksemaid krunte, kui 1500 m². Metsaga kaetud perspektiivsetel elamumaadel jätta vähemalt 70% territooriumist looduslikuks metsamaaks või planeerida parkmetsaks. Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusõigusala vähemalt 70%.

Väljavõte üldplaneeringust:



3.5 KEHTIVAD PIIRANGUD

- Elektri madalpingeliini kaitsevöönd (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord)
- Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus)
- Side liinirajatise kaitsevöönd (Elektroonilise side seadus)
- Teekaitsevöönd (Teeseadus)

4 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHEJNDUSED

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna üldplaneeringu kohaselt on kinnistu parkmetsa staatusega ning paikneb rohevõrgustiku alal, kus miinimum krundi suurus on 0,2 ha. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Kongo kinnistu osas üldplaneeringut ning lähtuvalt vahetult naaberkinnistute suurustest, tehakse ettepanek jätkata piirkonnas väljakujunenud kruntide suurustega, milleks on ca 1500 m².

Kongo kinnistu detailplaneeringuga säilitatakse moodustatavate maatulundusmaa maaüksuste määramisega maksimaalselt parkmetsa ning säilitatakse haljasala ja parkmetsa staatus. Üldplaneering sätestab, et metsaga kaetud perspektiivsetel elamumaadel jätta vähemalt 70% territooriumist looduslikuks ning väljaspool elamukruntide ehitussala säilitada kõrghaljastus vähemalt 70% ulatuses. Käesoleva detailplaneeringuga on antud nõuded täidetud, kuna elamumaa sihtotstarbega kruntide osakaal moodustab kogu kinnistust ca 30 % ning lisaks on määratud elamumaadele metsaalal väljaspool ehitusalasid kõrghaljastuse säilitamise nõue, mille tulemusena säilib üle 70 % kõrghaljastusest.

Kongo kinnistu planeeritavaid elamukrundid vastavad vahetus naabruses olemasolevate kruntide suurustele ning olemasolevatest elamukruntidest on Kongo detailplaneeringuga kavandatavad elamukrundid ehitustiheduse osas isegi väiksema tihedusega olemasolevatest.

4.2 ÜLDOSA

Antud planeeringuga moodustatakse Kongo maaüksusest kokku 11 maaüksust – 8 elamumaad, 2 maatulundusmaad ja 1 transpordimaa.

Linnaruumiliselt moodustatakse käesoleva planeeringuga kaks uut elamugruppi, millest kahest krundist koosnev grupp on jätkuks varemplaneeritud Männimetsa tee elamualale ning lõuna poolne 6 krundist koosnev grupp on jätkuks Halu tn elamualale. Halu tänavale nähakse ette ka olemasoleva sõidutee rekonstrueerimine ning moodustatakse Kongo kinnistust eraldi transpordimaa maaüksus, millele jäävad kergliiklustee ja Halu tänava otstesse jäävad ümberpööramise platsid.

Kavandatavad elamukrundid on suurustega vahemikus 1500-1507 m². Igale elamukrundile on lubatud rajada üks eluhoone ja 1 abihoone. Hoonete aluseks maksimaalseks pinnaks on kokku kuni 200 m², millest abihoone maksimaalne suurus võib olla kuni Halu tänava elamualal 40m² ning Männimetsa tee ääres 30m² .

Elamukruntide ja nende ehitusõigusvaldade määramisel on arvestatud metsamaa maksimaalse säilimisega. Metsamaa maksimaalse säilimise ja terviklikkuse tagamiseks on hoonestusalad juurdepääsude juures ning määratud juba varem välja arendatud elukeskkonna lähedusse – Männimetsa tee ääres ning Halu tänava poolne osa. Kruntide määramisel on arvestatud

metsanduslik-dendroloogilise ekspertarvamuse ja Kongo kinnistu arenduse ekspertarvamuses tehtud ettepanekutega.

Fauna vaba liikumise tagamiseks on planeeringu ala keskele ja lõuna tippu kavandatud jätta maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, mis on nn rohekoridor.

4.3 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Pos. nr.	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m ²	Hoonete alune pind m ²	Max. korruselise hoone kõrgus (m)	Hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse kaupa	Tulepüsimus	Parkimiskohtade arv	Arhitektuursed nõuded	Kitseendused
1	Männimetsa tee 51	1 500	200	2 (9m)	2	EE 100%	E 100%	400	TP-3	3/3	Katuse kalle 0-20°; vt seletuskirja "Arhitektuursed nõuded"	
2	Männimetsa tee 49	1500	200	2 (9m)	2	EE 100%	E 100%	400	TP-3	3/3	Katuse kalle 0-20°; vt seletuskirja "Arhitektuursed nõuded"	
3	Halu tn 1	1 500	200	2 (8m)	2	EE 100%	E 100%	400	TP-3	3/3	Katuse kalle 20-40°; vt seletuskirja "Arhitektuursed nõuded"	Veetrassi servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks. Survekanalisatsiooni servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks. Tänavavalgustuse maakaabli servituudi vajadus 1m võrguvaldaja kasuks.
4	Halu tn 3	1 500	200	2 (8m)	2	EE 100%	E 100%	400	TP-3	3/3	Katuse kalle 20-40°; vt seletuskirja "Arhitektuursed nõuded"	Veetrassi servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks. Survekanalisatsiooni servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks.
5	Halu tn 5	1500	200	2 (8m)	2	EE 100%	E 100%	400	TP-3	3/3	Katuse kalle 20-40°; vt seletuskirja "Arhitektuursed nõuded"	Veetrassi servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks. Survekanalisatsiooni servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks.
6	Halu tn 7	1507	200	2 (8m)	2	EE 100%	E 100%	400	TP-3	3/3	Katuse kalle 20-40°; vt seletuskirja "Arhitektuursed nõuded"	Veetrassi servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks. Survekanalisatsiooni servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks.
7	Halu tn 9	1500	200	2 (8m)	2	EE 100%	E 100%	400	TP-3	3/3	Katuse kalle 20-40°; vt seletuskirja "Arhitektuursed nõuded"	

8	Halu tn 11	1500	200	2 (8m)	2	EE 100%	E 100%	400	TP-3	3/3	Katuse kalle 20- 40°; vt seletuskirja "Arhitektuur sed nõuded"	
9	Kongotuka	417	-	-	-	Mt 100%	M 100%	-	-	-		
10	Halu tänav T2	932	-	-	-	L 100%	L 100%	-	-	-		
11	Kongo	2619 8	-	-	-	Mt 100%	M 100%	-	-	-		Veeetrassi servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks. Survekanalisatsiooni servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks. Madalpinge maakaabli servituudi vajadus 1m võrguvaldaja kasuks. Tänavavalgustuse maakaabli servituudi vajadus 1m võrguvaldaja kasuks. Sidekaabli servituudi vajadus 2m võrguvaldaja kasuks. Kergliiklusteeservituut 1.5m

4.4 MAAKASUTUSE BILANSS

Planeeringu ala suurus: 3,95ha (39564 m²)

Kavandatud Kruntide arv: 11

Elamumaa: 12007 m² (30,4%)

Maatulundusmaa: 26615 (67,3%)

Transpordimaa: 932 m² (2,3%)

Suletud brutopind kokku 3220 m²

4.5 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Planeeritud väikeelamud on ette nähtud paigutada kruntidele määratud ehitusalale lahtise hoonestusviisiga. Hoonestusalad ja kruntide paiknemine on määratud nii, et säiliks võimalikult palju kõrghaljastust.

Elamukrundile on lubatud rajada üks eramu ja üks abihoone. Elamute arhitektuur peab harmoneeruma teiste hoonetega naabruses. Käesoleva planeeringuga tekib kaks elamuala. Pos nr 1 ja pos nr 2 kruntide (Männimetsa tee) elamuala peab ühtima varem planeeritud LM Lao detailplaneeringuga määratud hoonete arhitektuursete tingimustega, kus kavandavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning suhtestuma antud asukohaga. Sellest tulenevalt on pos nr 1 ja pos nr 2 kruntidel katusekaldeks määratud 0-20°, et krundid moodustaks ühtse elamuala LM Lao detailplaneeringu elamukruntidega.

Halu tänava äärde planeeritud krundid peavad moodustama ühtse ja kaasaegse elamukvartali. Arvestada piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadiga ning kõrvalhoonete arhitektuurne lahendus peab sobima elamuga.

Välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada kvaliteetseid materjale, mis sobiks kokku ümbritseva ehituslaadiga. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav kombineerides omavahel kahte erinevat materjain ning liigendatust.

Mõlemal elamualal (Männimetsa tee ja Halu tn krundid) on lubatud krohvipind, tellis, looduslik kivi, mida võib kombineerida metalli, klaasi ja puiduga.

Välisviimistlusmaterjalid seintel- saetud/hööveldatud puit, vineer, tahvelplekk (ainult väga hea arhitektuuri puhul ja kuni kolmandik fassaadipinnast), voodritellis, looduslik kivi, krohv (kombineerituna puidu või tellistega ja kuni pool fassaadipinnast). Lisaks avataidete klaas. Keelatud on plastik- ja profiilpleki kasutamine ning imiteerivad materjalid.

Lubatud katusekatted- valtsplekk, puit (n:kimm), erinevad rullkatted. Katusekate on ettenähtud tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Mitte rajada palkhooneid.

Värvilahenduses eelistada pastelseid toone ning jääda loodislähedaste, soojade ja neutraalsete toonide juurde.

Piirdeaedade lubatav kõrgus on kuni 1,5m ning aiad peavad sobima kokku hoone arhitektuuriga

Ehitusõigus krundid pos nr 1 ja pos nr 2 (Männimetsa tee äärne elamuala):

Maksimaalne ehitiste alune pind: 200m², millest abihoone kuni 30m²

Elamute maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast: 9m

Elamu maksimaalne korruselisus 2 korrust.

Abihoone maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast: 6m

Katusekalle : 0-20 kraadi, katuseharja suund paralleelselt või risti tänavaga

Arvestuslik soklijoon: kuni 1 meeter olemasolevast maapinnast

Hoonestusviis: Lahtine

Hoonete tulepüsivusklass: Minimaalselt TP3

Ehitusõigus krundid pos nr 3 kuni pos nr 8 (Halu tn äärne elamuala):

Maksimaalne ehitiste alune pind: 200m², millest abihoone kuni 40m²

Elamute maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast: 8m

Elamu maksimaalne korruselisus 2 korrust, teine korrus täismahus katusealune.

Abihoone maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast: 5m

Katusekalle : 20-40 kraadi, katuseharja suund paralleelselt või risti tänavaga

Arvestuslik soklijoon: kuni 1 meeter olemasolevast maapinnast

Hoonestusviis: Lahtine

Hoonete tulepüsivusklass: Minimaalselt TP3

Piirete valikul tuleb eelistada kvaliteetseid materjale ning arvestada hoone arhitektuurse stiiliga. Tänavate poolsetel külgedel on lubatud kasutada puitlippaeda, tugipostid metallist või puidust. Piirdeaia kõrguseks tänavapoolsel küljel peab olema 1,5 meetrit. Piirete rajamine ei ole lubatud kruntidel hoovipoolsele küljele.

Maatulundusmaa maaüksusele ei ole lubatud piirdeaia rajamine.

4.6 HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA JÄÄTMEKÄITLUS

4.6.1 Haljastus ja heakord

Planeeringuala asub metsaga kaetud alal. Kongo kinnistu osas on koostatud metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline ekspertarvamus. (detailplaneeringu lisad). Võimalikult suure metsaala säilitamiseks on kavandatud elamumaa krundid Halu tänava äärde ning põhja poole Männimetsa tee äärde. Kahe moodustatava elamugrupi vahele jääb suur maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, et säiliks maksimaalselt haljastus.

Planeeritaval alal olev mets on vastavalt koostatavale Rae valla üldplaneeringule haljasala ja parkmetsa staatusega, mille eesmärk on tagada keskkonnakaitsese ja bioloogiline mitmekesisus. Raie on lubatud otseselt ehitustegevusele ette jääv ning halvas seisukorras olev kõrghaljastus. Täiendavad kõrghaljastuse raied, seal hulgas alusmetsa osas on lubatud vastavalt Metsabüroo OÜ poolt koostatud Kongo kinnistu metsandus-dendroloogilise ja keskkonnakaitselisele ekspertarvamusele.

Hoonete paigutamisel hoonestusaladele tuleb eelistada kohti, kus raiete möödapääsmatu vajaduse korral säiliks väärtuslikum osa kõrghaljastusest (eeskätt silmapaistvad üksikpuud). Kõigi ehitiste rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada.

Kruntide täiendav haljastus lahendatakse edaspidi hoonestuse projekteerimise etapis.

Iga rajatise või hoone ümber tuleb määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumisega ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Oluliste üksikpuude puhul tuleb tüvi vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra ühepoolseks kärpida.

Iga elamukrundi täpne haljastus ja heakord tuleb lahendada vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele ja valla heakorra eeskirjade kohaselt. Põhimõtteline haljastuslahendus tuleb esitada koos hoone ehitusprojektiga.

4.6.2 Keskkonnakaitsese abinõud

Planeeringu alal ei asu looduskaitseobjekte ning seega ei esine ka neist tulenevaid piiranguid, kuid maa-alal kasvava metsa väärtuse hindamiseks on teostatud metsanduslik-dendroloogiline ka keskkonnakaitseline eksperthinnad (vaata detailplaneeringu lisad). Täiendavalt on OÜ Corson poolt läbi viidud Kongo kinnistu arendamise ekspertarvamus (vaata detailplaneeringu lisad), mis annab konkreetseid soovitusi hoonestuse paiknemisele kinnistul. Planeeringu lahenduse puhul on lähtutud just antud hinnangust ning mõlemas töös mainitud vajadusest säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Samuti on planeeringu ala keskele jäetud maatulundusmaa krundi näol piisav rohekoridor.

Vastavalt koostatavale Rae valla üldplaneeringule on planeeritaval alal kasvav mets parkmetsa staatusega, mille eesmärk on tagada keskkonnakaitsese ja bioloogiline mitmekesisus. Käesoleva detailplaneeringuga säilitatakse see staatus maatulundusmaa maaüksuste moodustamisega. Metsaala praeguseks probleemiks on prahistatus ning üldilmet kahandav tihe ja võsastunud alusmets, mis ei võimalda seda ala rekreatsiooni eesmärgil kasutada ning on keskkonda kahjustav. Planeeringu elluviimisel tuleb metsaala korrastada ja puhastada.

Olemasoleva haljasmaa hooldamisel tuleb lähtuda antud eksperthinnangu seisukohtades: „Metsade majandamine peab tagama bioloogilise mitmekesisuse kaitse. Jälgitakse, et säiliks looduslike ühenduste-de-koridoride ja metsasaarte võrgustik, kus oleks alles hoitud elupaigad eri liikidele ja mis toimiks puhveralana intensiivsema tegevuse ja koormusega alade vahel. Puude raie määramisel tuleb lähtuda konservatiivsuse pritsiibist, saagida välja otseselt ehitustegevust segavad ja inimeste varale või tervisele ohtu kujutavad puud. Üksikute vähemväärtuslike puude raie on lubatud haljastuse rajamiseks ja inimestele sobivate puhkepaikade loomiseks elamukrundil.

4.6.3 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Rae valla jäätmehoolduseeskiri. Tekkinud jäätmed kogutakse konteineritesse igal krundil eraldi. Iga elamukrunt on kohustatud liituma korraldatud jäätmeveoga ning tuleb sõlmida leping vastavat teenust pakkuva firmaga.

4.7 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldusala ettepanek on tehtud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2003 nõuetele.

Juurdepääs planeeringu alale on Viljandi maanteelt mööda Kura tänavat Halu tänava kaudu ja Männimetsa tee kaudu. Kruntidele pos nr 1 ja 2 ning maaüksusele pos nr 11 pääseb mööda Männimetsa teed ning kruntidele pos nr 3-8 ja maaüksustele pos nr 9,10 ja 11 pääseb mööda Kura ja Halu tänavat.

Männimetsa tee ja Kura ning Halu tänavad on avalikult kasutatavad teed.

Halu tänav nähakse antud planeeringuga ette rekonstrueeritavana ning lisaks moodustatakse Halu tänava äärde eraldi transpordimaa maaüksus pos nr 10, millel paikneb kergliiklustee ja ümberpööramise platsid. Planeeritav tee (pos nr 10) on ette nähtud avalikult kasutatavana ning maa antakse üle kohalikule omavalitsusele. Krundil pos nr 11 planeeritud kergliiklusteele nähakse ette avalik kasutus ning isikliku kasutusõiguse seadmine valla kasuks. Halu tänava äärne kergliiklustee nähakse ette asfaltkattega ning parkmetsa alale planeeritud kergliiklustee peene fraktsiooniga killustiku või kruusa kattega. Kergliiklusteele nähakse ette eraldi tänavavalgustus, millega tagatakse liiklejatele piisav turvalisus pimedal ajal. Halu tänava sõidutee laiuseks on ette nähtud 3,5 meetrit. Kuna Halu tn on kahepoolne tupik tänav ning kavandatult teenindab maksimaalselt 9 krunti, võib eeldada, et tekkiv liikluskoormus on väga väike.

Parkimine on ette nähtud lahendada hoone projekti staadiumis krundi piires. Ühe elamu kohta näha ette 3 parkimiskohta, üldkasutatavaid parkimiskohti ette ei nähta.

Ümberpööramise kohad on planeeritud mõlemale poole Halu tänava lõppu.

4.8 TULEOHUTUS

Tuleohutuse tagamise korraldamise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavad hooned peavad vastama minimaalsele tulepüsivusklassile TP-3. Seda sõltuvalt projekteeritava hoonestuse tüübist ja parameetritest.

Tuletõrjeevarustus on ettenähtud maapealsete hüdrantidena, mis on olemasolevad ning paiknevad Halu tänaval ja Männimetsa teel ning Kura tänaval. Hüdrandid asuvad planeeritavatele elamukruntidele lähemal kui 150 meetrit.

Arvutuslik tulekustutus vee vajadus on 10 l/s

Tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812:6:2005

Sisekustutus lahendatakse tulekustutitega ning kohustus on igasse eluruumi paigutada suitsuandur.

4.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDEID JA TINGIMUSI

Planeeritaval maa-alal arvestada kuritegevuse ennetamiseks vajalike meetmetega, juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritava tegevuse elluviimisega luuakse alale turvaline ja täiesti uus keskkond. Ala mitmekesisus on asustuse tekkimise olulisim tegur, tihedalt asustatud alal elamine ja elanikes omanikutunde tekitamine vähendavad kuriteo hirmu.

Planeerimine avaldab mõju erinevatele kuriteoliikidele ning kuriteohirmule läbi kurjategijate, ohvrite, politsei ja elanike käitumise, hoiakute, valikute ning tunnete. Antud ala planeerimisel on üks peamisi soove viia ala korrastamise ning eluhoonete rajamise näol miinimumini kuritegeliku elemendi võimalus alal tegutsemiseks.

Oluliseks tuleb pidada, et hoonete esised ja sissepääsud oleks valgustatud ning oleks piirkonnas konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed. Hea kuritegevust vähendav tegur on ka naabrivalve.

5 TEHNOVÕRGUD

5.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 192589.

Männimetsa tee 49 ja 51 kruntide elektrienergiaga varustamiseks nähakse kinnistute vahelisele piirile ette kahekohaline liitumiskilp/jaotuskilp, mille toide saadakse 0,4 kV maakaabliga sisselõikega olemasolevasse kaablisse nr 33781.

Halu tn 1, 3, 5, 7, 9 ja 11 kruntide elektrivarustuseks nähakse ette uus 0,4 kV maakaabel, mille toide saadakse alajaamast nr 5961 vabast fiidrist. Maakaablile nähakse ette servituudi seadmine võrguvaldaja kasuks. Jaotuskilbid ja kahekohalised liitumiskilbid on planeeritud kruntide piirile.

Liinide (kaablite) trassid ühitatakse kruntide piiride ja teedega, ning liitumiskapid nähakse ette kahekohalised ning ligipääsetavatesse kohtadesse.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõttu, teatise alusel.

5.2 SIDEVARUSTUS

Planeeritava ala sidevarustus lahendatakse vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele nr 17655897. Ligikaudne abonentide vajadus on 8. Sidevarustus saadakse Männimetsa teel olemasolevast sidekanalisatsioonist. Maa-alale nähakse ette uue sidekanalisatsiooni rajamine ning igale elamukrundile nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Hargnemised põhitrassist teostada sidekaevude või sadulharudega.

5.3 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Kongo maaüksusel on käesoleval hetkel olemasolev tsentraalne vee- ja kanalisatsiooni trass (survekanalisatsioon). Elamukruntidele nähakse ette liitumine ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga vastavalt AS Elveso poolt 09.06.2011 väljastatud tehnilistele nr VK-TT 156. Kavandatavate elamute veevajadus on kokku kuni 80m³/d kuus. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Männimetsa tee 49 ja 51 kruntide vee ja kanalisatsiooni varustus lahendatakse Männimetsa teel olemasolevate trasside baasil.

Halu tn 1, 3, 5, 7, 9 ja 11 kruntide vee ja kanalisatsiooni varustuse lahendamiseks on planeeritud Halu tänavaga paralleelne uus veetrass ja iseoolne kanalisatsiooni trass. Reovete kogumiseks ja ümberpumpamiseks nähakse ette Kura ja Halu tänavate ristumise kohale reoveepumpa. Igale krundipiirile rajada (kuni 1m piirist) kanalisatsiooni trassi liitumispunkt-kontrollkolmik ning veetrassile nähakse ette igale krundile sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud olemasolevate tuletõrje hüdrantide baasil.

5.3.2 Sademeveed ja drenaaž

Keskkonnakaitselise hinnangu koostamise ajal oli planeeringu alal liigniiskeid kohti, mis asusid kinnistu ida poolses osas ning jäävad antud planeeringu lahenduse kohaselt rohekoridori alale, kuhu elamukrunte ei planeerita. Maaüksuse keskel on olemasolev kraav. Olemasolevaid looduslikke kraave ei tohi likvideerida ning piirkonna kinnistute omanikud peavad kraave regulaarselt puhastama ja vältima nende ummistumist.

Arvestades planeeritavate elamukruntide pinnasega (liivapinnas), siis maa-alale drenaaži torustikku ei planeerita. Sadeveed hajutatakse kinnistute piires muru pindadele ning teemaal kõvakattega tee kõrvale jäävatele mururibadele. Liigvett ei tohi juhtida naaberkrundile. Elamukruntide maapinda võib tõsta kuni 50cm olemasolevast maapinnast kuni 2 m ulatuses hoonest. Maatulundusmaal maapinna tõstmine ei ole lubatud.

5.4 SOOJAVARUSTUS

Käesoleva planeeringuga soojavarustusele üldtingimusi ei määrata. Kavandavate hoonete soojavarustus toimub lokaalsena. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleks energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Soojavarustuse lahendamisel arvestada, et kui küttesüsteemina kasutatakse maakütet, siis tuleb lähtuda veeseadusest ja selle alusel välja antud alamaktidest. Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee-erikasutusloa. Ehitusseaduse § 24 lg 1 p 11 sätestab, et ehitusloa väljastamisest keeldutakse, kui puudub vee erikasutusluba ja seaduse kohaselt on vee erikasutusluba nõutav

5.5 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Käsitletava planeeringu kehtestamise tagajärjel ei halvene ega mõjutata naaberkinnistute olukorda.

07.09.2016.a.

Koostas:
Indrek Rohi