

I OSA LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

I-1 PROJEKTEERIMISE LÄHTEANDMED

Detailplaneering on koostatud järgmiste dokumentide alusel:

1. Rae Vallavolikogu otsus 09. mai 2006 nr.112 Vaidasoo küla Andrekse 15 kinnistu detailplaneeringu algatamine
2. Rae Vallavalitsuse korraldus Vaidasoo küla Andrekse 15 kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamiseks
3. LÄHTETINGIMUSED Vaidasoo küla Andrekse 15 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks
4. Kinnistu Andrekse 15 (nr. 65303:003:0079) topo-geodeetiline alusplaan: koostanud KIV Kolm Grupp töö T-54 08.04.2007

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ja planeeritava osa jagamine üksikelamu (pereelamu) kruntideks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine ning kruntide varustamine tehnovõrkudega..

Planeeringu koostamisel on lähtutud Planeerimisseadusest ning teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, samuti Rae valla koostatavast üldplaneeringust ja ehitusmäärusest.

II OSA OLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

II-1

LOODUSLIKUD TINGIMUSED, HALJASTUS

Planeeritav maaüksus Andrekse 15 paikneb Rae valla kagu-lõuna osas Vaidasoo küla põhjapiiril viimase kinnistuna. Planeeritav ala piirneb lõunast reformimata riigimaaga (kasutuses põllumaa), mida läbib Andrekse 15 kinnistut teenendav tee ca 300 m pikkuses. Tee mahasõit toimub Vaida-Urge riigimaanteelt T 11202.

Üle poole kinnistu suurusest moodustab metsamaa - ca 25 ha. Suurem massiiv paikneb kinnistu kesk-põhjaosas ning jääb Rae valla koostamisel oleva üldplaneeringu järgi rohevõrgustiku piirkonda. Väiksem kõrghaljastusega ala jääb kaitsealuse kalmistu ümbrusesse, kus on põlispuid, mis vahelduvad osalise võsastunud alaga.

Kinnistu reljeef on põhjasuunalise langusega. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus 50,40 45,50. Krundi põhjaosas märg metsaala.

Kinnistul on mitmeid säilinud kiviaedu

Andrekse 15 kinnistul on kaks arheoloogiamälestist – kultusekivi (reg nr 18886) ja keskaegse kalmistu koht (reg nr 18882). Kalme piirid on määratud visuaalsel vaatllemisel ja pinnavormide analüüsil ning võrdlemisel Maa-ameti põhikaardiga. Kalme ala täpsemaid piire saab määrata arheoloogiliste eeluuringutega.

Kuna külas on küllaltki hästi säilinud endisaegne asustusstruktuur tuleb piirkonda väärtustada nii asustuskultuurilise kaitsealana, kui ka loodusliku kompensatsioonialana.

II-2

OLEMASOLEVAD HOONED JA MAAKASUTUS

Andreksel 15 on 37,63 ha suurune kinnistu, millel paiknevad kasutuses olevad taluhooned - elamu, saun, laut, puukuur, pumbamaja, kasvuhuone – kokku ehitusaluse pinnaga 464 m².

Veel on kinnistul vana keldri varemed kalmealal ja lagunened vundament paremal pool sissesõiduteed.

Maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa.

II-3

TEHNOVÕRGUD

Kinnistul paikneb 0,4 kV õhuliin, mis varustab elektriga talumajapidamist. On olemas puurkaev talumajapidamise varustamiseks veega.

III OSA PLANEERIMISLAHENDUS

III-1 ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUT- MISEKS

Detailplaneeringu eesmärgiks on saada Andrekse 15 kinnistu maale sihipärane kasutus. Käesoleval ajal ei leia endised talukoha ümbruses asuvad põllu ja heinamaad enam rakendust.

Praeguses olukorras on suure kinnistu haldamine omanikule majandulikult ebaotstarbekas ja ülejõukäiv, sellest tingitud soov moodustada kinnistu lõunaosas täiendavalt 5 eraldi hoonestatavat krunti, mis võimaldab kinnistu pärimisel jagada või vajadusel müüa osadena.

Uute kruntide loomisega tagatakse maa-alal parem heakorrastus, kõrghaljastuse rajamine, teede ja tehnovõrkude kaasajastamine.

Vaidasoo küla jääb valdavalt Vaida - Urge maantee põhja-idasuunale. Lähim tiheasustatud asula on Vaida alevik Alevikus on olemas kool, lasteaed, arstiabi, poed ja muu vajalik infrastruktuur.

Uute elamute ehitamise võimalus toob kaasa valdavalt nooreneva elanikonna külasse. Uute vallaelanike lisandumine aitab tõsta kohaliku omavalitsuse tulubaasi.

Piirkonnast on huvitatud elujärge parandavad pered, kes soovivad elada traditsioonilises maakodus ja samas kasutada lähedal olevaid võimalusi sotsiaalsete ja logistiliste vajaduste rahuldamiseks.

Külade säilimine mõjutab positiivselt tuleviku perspektiivis looduslähedase elukeskkonna traditsioone.

III-2 PLANEERINGU PÕHIMÕTTED

Planeerimislahenduses on arvestatud järgmiste põhimõtetega ning piirangutega:

- omaniku soov uute kinnistute moodustamiseks
- kinnistu asub ajaloolise maastikumustri alal, mis tingib uute kinnistute moodustamisel erilist tähelepanu ja kinnistu suuruse ning õueala paiknemise läbi töötamist, arvestada tuleb säilinud kiviaedade paiknemisega
- kinnistult on olemas tee Vaida-Urge maanteeni
- tegemist on üldplaneeringuga määratud miljöopiirkonnaga

Planeeringu tegemisel on jälgitud ümbritseva küla ajalooliselt kujunenud hoonete paigutust, asetudes mittesümmeetriliselt ning arvestatud hoonestusala vahele jääva vaatevälja piisava kaugusega (Rae valla koostamisel oleva üldplaneeringu nõue hoonestusala lähim vahekaugus 100 m).

Uued, moodustatavad kinnistud on suurustes 1-1,9 ha.

Kruntidele on määratud max. 2000 m suurused hoonestusalad

Teede ja rajatiste asukohad on planeeritud arvestusega mitte muuta ümbruse ja maastiku struktuuri.

Olemasolevate teede kaudu jääb ligipääs kinnistul paiknevale rohevõrgustiku alale.

Säilitatud on miljööväärtuslikud kiviaiad Muinsuskaitse all olev kalmistuala ja kultuskivi jäävad väljaspoole moodustatavaid kinnistu piire, mõlemale objektile säilib vaba ligipääs.

Kruntidele on planeeritud uued juurdepääsuteed, seega langeb kasutusest ajapikku välja kalme ala läbiv küla tee.

III-3

KRUNDI EHITUSÕIGUS, SERVITUUDID, KITSENDUSED

Detailplaneeringuga on ca 1 hektari suurused kinnistud planeeritud elamumaaks ja kahel suurematel kinnistutel tuleb moodustatud elumajade alust ja nende teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille sihtotstarbeks on elamumaa ja ülejäänud maa katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. (Maakatastriseaduse § 18 lõike 7 kohaselt tuleb ehitise, välja arvatud teede ning tehnovõrgu ja -rajatiste püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, moodustada iseseisev ehitise alust ja selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus)

Uute, moodustatavate kruntide (v.a olemasolev talukompleks) ehitusõigus on määratud järgnevalt:

- Lubatud ehitada üks ühepereelamu ja kaks abihoonet.
- Hoonete kogu ehitusalune pind kuni 250 m²
- Maksimaalne korruselisus 2
- Elamu kõrgus kuni 9 m
- Uued projekteeritavad elamud on ette nähtud täisviiluga, kaldega 30-45°. Katusekatte materjaliks kasutada katusekivi või terasplekki (toonid – must, hall, tumepruun, antiik). Keelatud on kasutada kiviprofiiliga terasest katusekatte materjale. Katusetarvikud näha ette katusekattega samas toonis. Elamute välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, kivipinda (ainult looduslikke materjale), lubatud ehitada ka palkmaju
- Abihoonete kõrgus kuni 6 m
- Abihoonete ehitusalune pind kuni 40 m²
- Piirdeaedu võib rajada ainult hoonestusala ümber

Kinnistutele on ette nähtud tee ja veejuhtimisservituut.

Kinnistu jagamisel moodustuval maatulundusmaa kinnistule jäävad kaks arheoloogiamälestist – kultusekivi (reg nr 18886) ja keskaegse kalmistu koht (reg nr 18882) ja seega peab maa omanik väga tähelepanelikult jälgima muinsuskaitse seadusest tulenevaid kitsendusi. Vastavalt Muinsuskaitse seadusele on mälestise kaitsevööndiks, juhul kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti, 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Kalmistu piirid ja kaitsevöönd on detailplaneeringu joonisel näidatud. Kalmistu võimalikule alale ei ole midagi planeeritud, ka juurdepääsu tee kahele moodustatavale uuele krundile on viidud kalmest lõuna poolt mööda.

Väljavõte Muinsuskaitse seadusest

§ 16. Mälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise omaniku ja valdaja kohustused

(1) Mälestise omanik või valdaja vastutab mälestise säilimise eest. Mälestise omanik või valdaja on kohustatud:

- 1) mälestist hooldama;
- 2) järgima käesolevast seadusest tulenevaid kitsendusi, kuivõrd nende suhtes ei ole kaitsekohustuse teatises leevendusi ette nähtud;
- 3) viivitamata teatama Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele mälestist kahjustavatest muutustest ning mälestise valduse kaotamisest tema tahte vastaselt;
- 4) võimaldama muinsuskaitset korraldava organi ametnikul või Muinsuskaitseameti volitatud isikul mälestist üle vaadata;
- 5) säilitama ja korras hoidma mälestise tähist;
- 6) teatama Muinsuskaitseametile mälestise pärimisest, piiratud asjaõigusega koormamisest või hoiuleandmisest.

(2) Kui muinsuskaitsealal on ehitis, mis ei ole mälestis (edaspidi *muinsuskaitsealal paiknev ehitis*), tagab selle korrashoiu ja säilimise omanik või valdaja, kellel on käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 3 ja 4 sätestatud kohustused.

(3) Muinsuskaitsealal paikneva ehitise omanik on kohustatud teatama Muinsuskaitseametile ehitise võõrandamisest, pärimisest või piiratud asjaõigusega koormamisest.

§ 26. Avalik juurdepääs kinnismälestisele

(1) Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde on igaühel vaba juurdepääs.

(2) Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasja tavakohane juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igaühe vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni.

(3) Mälestiseks olevasse ehitisse või selle õue pääseb omaniku või valdaja lubatud ajal ja korras.

– Muinsuskaitseamet võib juurdepääsu kinnismälestisele piirata, kui vaba juurdepääsuga ohustatakse mälestist.

III-4

TERRITOORIUMI BILANSS JA MAJ. – TEHNILISED NÄITAJAD

Territooriumi bilanss detailplaneeringu liigituse alusel

Jrk. nr	Nimetus	Sihtotstarve	Suurus	%
1	Pereelamu maa	EP	50209	14
2	Põllumajandusmaa	MP	315891	85
3	Tee- ja tänava maa	LT	4730	1
	Planeeritav ala kokku		370830	

Parkimiskohtade arv 14
Elamukruntide arv 5

III-5

LIIKLUS JA PARKIMINE

Kinnistule ligipääsuks kasutatakse Vaida-Urge maanteelt (T-11202) allasõiduks 300 m pikkust kruusateed. Nimetatud teele moodustatakse detailplaneeringuga 16 m laiune transpordimaa krunt, teele antakse avalik kasutus teeseaduse § 5¹ mõistes ja transpordimaa kinnistu kuulub munitsipaliseerimisele.

Kruntide juurdepääsuks on ette nähtud tee servituudid.

Parkimine lahendatakse kruntidel. Kõikidele kruntidele on ette nähtud 2 parkimiskohta

III-6

HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSE.

HALJASTUS

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse, täiendav kõrghaljastus krundidele rajada arvestusega 1 puu krundi iga 200 m² kohta. Haljastus lahendada täpsemalt elamute sidumisprojektide mahus.

KESKKONNAKAITSE

Ehituse ajal kooritud kasvupinnas kasutatakse krundi planeerimisel. Vihmavesi immutatakse krundi murupinda. Elamud on valmimisel täielikult heakorrastatud, varustatud puhta veega puurkaevust ja majandus-fekaalveed kanaliseeritakse plastikust kogumiskaevudesse (min 10 m³). Rajatakse haljastus – iluaed, põõsad, muru.

JÄÄTMEKÄITLUS

Olmeprügi kogutakse oma krundilt sorteeritult konteinerisse, mis paigaldatakse krundi esipiiri lähedusse. Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

III-7

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab Eesti Standardikeskuse 29.11.2002 käskkirjaga nr. 116 kinnitatud ja kasutusele võetud Eesti Standardiga EVS 809 – 1:2002 “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.” Osa I.

III-8

TULEKAITSENÕUDED

Elamute tulepüsivus klass on TP-3, tuleohutusmeetmed põhinevad Eesti VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutuskuja on 8 m ja planeeringuga on see tagatud

Vajalik tulekustutusvesi saadakse ehitatavast tuletõrje veehoidlast, mis on planeeritud detailplaneeringuga hõlmatavale alale. Tuletõrjevee mahuti suurusega 50 m³ ehitada vastavalt EVS 812 osale 6

III-9

VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

VEEVARUSTUS

Uue 5 kinnistu veevarustus on planeeritud rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 50 m.

KANALISATSIOON

Igale kinnistule on ette nähtud plastikust kogumismahuti minimaalselt 10 m³, mille tühjendamine toimub regulaarselt sõlmitud lepingute alusel

III-10 ELEKTRIVARUSTUS

Lahendatakse vastavalt Eesti Energia Oü Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond tehnilistele tingimustele Nr 123718

III-11 TELEKOMMUNIKATSIOONIÜHENDUS

Elioni vastuskirjas tehniliste tingimuste taotlusele on detailplaneeringu ala võimalik lahendada raadiolahendusena, sest piirkonnas puudub Elioni vaskkaablivõrk. Piirkonna klientidel on võimalik levi ja vaba jaamamahuolemasolul liituda Elioni RAS1000 raadiotelefoni- ja/või RDSL, WIMAX andmesidevõrguga, mis võimaldavad pakkuda telefoni- ja internetiühendust.