

PALLI KINNISTU DETAILPLANEERING

HARJUMAA, RAE VALD, RAE KÜLA

Detailplaneeringu autorid:

FIE Taimi Kirs
Litsentsid 179-MA-k ja 481 MA
FIE Tiia Mägi
Litsents 86 MA-k

Tallinn 2006

SISUKORD

SISSEJUHATUS

- 1 PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORRA**
 - 1.1 Asukoht
 - 1.2 Looduslikud tingimused ja haljastus
 - 1.3 Reljeef
 - 1.4 Hoonestus ja rajatised
- 2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK**
 - 2.1 Üldised põhimõtted
 - 2.2 Planeeritava ala maabilanss
 - 2.3 Kruntimine
 - 2.4 Haljastus ja keskkonnakaitseline abinõu
 - 2.5 Teed ja parkimine
 - 2.6 Inseneritehniline lahendus
 - 2.6.1 Vesivarustus ja kanalisatsioon
 - 2.6.2 Tulekustutusvesi
 - 2.6.3 Elektrivarustus
 - 2.6.4 Välisvalgustus
 - 2.6.5 Sidevarustus
 - 2.6.6 Soojavarustus
- 3 SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED JA SERVITUUDID**
- 4 KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVAD NÕUDED**
- 5 TULEOHUTUSNÕUDED**
- 6 RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED**

LISAD

Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise kohta
Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamise kohta
Lähtetingimused
Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
Kinnistuga seotud dokumendid
Väljavõte Rae valla üldplaneeringust
Väljavõte Eesti radooniriski levilate kaardist 2004
Tehnilised tingimused
Liiklusrada normtasemed ja mürataseme hindamine
Kirjavahetus Tammeraja kinnistuga
Notariaalne võlaõiguslik kokkulepe reaal servituutide seadmiseks
Kooskõlastused
Kooskõlastuste koondtabel
Planeeringuprotsessi toiminguid kajastavad materjalid

JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1:50 000
2. Palli kinnistu skeem
3. Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 (töö nr G-25-2005)
4. Tugiplaan M 1:1000 (töö nr DP-16)
5. Planeeringu põhijoonis M 1:500 (töö nr DP-16)

SELETUSKIRI

SISSEJUHATUS

Kinnistu omaniku detailplaneeringu algatamise taotluse ja Rae Vallavalitsuse ettepaneku alusel algatati 21. detsembri 2004. a. Rae Vallavolikogu otsusega nr 330 käesolev detailplaneering. Töö koostamise aluseks on eelnimetatud otsusest lähtuvalt välja antud 11. jaanuaril 2005. a. Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 44 Rae küla Palli kinnistu detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, sihtotstarvete, ehitusõiguste, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude paigutuse määramine. Kehtestatud planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks planeeringuga moodustatud kruntidel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- Rae valla üldplaneeringuga;
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukavaga;
- Rae küla Tammeraja pereelamute grupi detailplaneeringuga.

Arvestatud on kinnistu omaniku soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorra, kehtiva seadusandluse, normidega jms.

Detailplaneering on vormistatud topogeodeetilisele alusplaanile M 1:500, mis on koostatud 27.12.2005 (T.Kirs ja T.Mägi töö nr G-25-2005)

Detailplaneeringu autorid Taimi Kirs ja Tiia Mägi
tänavad kõiki, kes igati toetasid käesoleva detailplaneeringu protsessi.

1. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas Rae vallas Rae külas riigi kõrvalmaanteest T-11334 Raeküla tee põhja pool.

Maa-ala piirneb lääne suunal Viigi maatulundusmaa kinnistuga, katastritunnus 65301:002:0970. Põhja-kirde suunas on Tammeraja maatulundusmaa kinnistu, katastritunnus 65301:002:1070, kus läänepiiril kulgeb Tammeraja kinnistule viiv tee, mis on kaasatud planeeringualasse. Ida suunas on naaberkinnistuks elamumaa kinnistud Tammeraja tee 5 (katastritunnus 65301:002:0211) ja Tammeraja tee 3 (katastritunnus 65301:002:0210), mis on moodustunud detailplaneeringuga Tammeraja I.

Planeeritava ala kinnistu andmed:

<i>Kinnistu nimi</i>	<i>Katastriüksuse tunnus</i>	<i>Registri.nr.</i>	<i>Pindala</i>	<i>Sihtotstarve</i>	<i>Kinnistuomanikud</i>
Palli	65301:002:1050	14643	10270 m ²	elamumaa	Rein Pall Rein Viina
Tammeraja	65301:002:1070	704402	4,47ha, maatulundusmaa sellest 0,13ha planeeringu alal		Indrek Kermon

1.2. Looduslikud tingimused ja haljastus

Planeeritav ala põhjaosa 0,3 ha suuruse pinnana moodustab heakorrastatud ühepereelamu krundi ala. Ülejäänud osa on valdavalt loodusliku rohumaa ala üksikute põõsagrupidena ja maa-ala loodenurka katab kõrghaljastus enamuses väheväärtuslike lehtpuudega.

1.3. Reljeef

Planeeritava ala looduslik reljeef on ühtlase langusega kirdest edela suunas jäädes absoluutkõrgustelt 41 m - 40 m vahele.

1.4 Hoonestus ja rajatised

Maa-ala põhjaosas paiknevad hooned (elamu ja kõrvalhoone), mis võrkaiaga piiritletuna moodustavad heakorrastatud ühepereelamu krundiala, millel asub ka puurkaev isiklikuks tarbeks 10 m hooldustsooniga. Tammeraja kinnistul planeeritava maa-ala kirdeserva läheduses paikneb Tammeraja pumbamaja, mille 30 m sanitaarkaitsetsoon ulatub olemasoleva hoonestuse õuealale.

Palli kinnistule juurdepääs kulgeb Raeküla teelt algava Tammeraja kinnistu teed kaudu.

Tehnovõrgud uusehitustele planeeritaval alal puuduvad.

Planeeringuala piiri läheduses paralleelselt Raeküla teega kulgeb "Tammeraja" alajaama fiidri F-1 0,4 kV elektriõhuliin.

2. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1. Üldised põhimõtted

Vastavalt lähteülesandele ja tellijate soovile on planeeritavale maa-alale kavandatud 5 elamukrunti ühepereelamuks ja 4 transpordimaa krunti.

Igale elamukrundile on planeeritud ühe elamu ehitamist vastavalt põhijoonisele. Igale krundile on kantud võimalik ehitusala, mis arvestab hoonete ehitamise TP3 tulepüsivusklassis. Ehitusala suuruseks on planeeritud uutele elamukruntidele 250 m². Hooned võivad olla 1+katusekorrus korruselised. Maksimaalne hoonete lubatud kõrgus on 9 m. Katusekalle on lubatud 25-35 kraadi. Katuseharja suund on lubatud paralleelselt või risti kinnistu ääres paikneva teega. Abihoonete lubatud ehitusalune pindala 40 m², ühekorruseline ja kõrgusega kuni 6m.

2.2. Planeeritava ala maabilanss

Planeeritava ala maabilanss sihtotstarvete järgi:

Elamumaa 100%	9094 m ²
---------------	---------------------

Transpordimaa 100%	2521 m ²
--------------------	---------------------

Planeeritava ala pindala kokku:	11615 m ²
---------------------------------	----------------------

2.3. Kruntimine

Krunt nr 1 3191 m²- elamumaa

Krunt nr 2 1401 m²- elamumaa

Krunt nr 3 1501 m²- elamumaa

Krunt nr 4 1500 m²- elamumaa

Krunt nr 5 1501 m²- elamumaa

Krunt nr 6 451 m²- transpordimaa

Krunt nr 7 555 m²- transpordimaa

Krunt nr 8 173 m²- transpordimaa

Krunt nr 9 1342 m²- transpordimaa

2.4. Haljastus ja keskkonnakaitseline abinõu

Planeeritaval alal ei asu muinsus- või looduskaitsealuseid objekte.

Käesoleva maa-ala haljastuse osakaal on väike. Olemasolevad suuremad puud on ette nähtud säilitada vastavalt puude seisukorrale.

Olemasolevate hoonete juurde kuuluv krunt nr 1 on heakorrastatud ja haljastatud.

Olmejäätmed kogutakse konteinerisse, mis kuuluvad perioodiliselt väljavedamisele.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, piirde paigaldus jne. hoone- ja haljastuse projekti mahus.

Igale krundile on ette nähtud vähemalt 7 puu istutamist (1 puu 200 m² kohta), millede täiskasvanukõrguseks kujuneks min.10m.

Raeküla teelt tuleneva müra kaitseks ja muu teest tuleneva saaste tõkestamiseks on soovitatav ehitada kolmekordsed aknad, haljastusriba või mõne muu tõkke rajamist.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lahendustegurit vastavalt standarditele EVS-EN ISO 717 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" standardis EVS 842:2003.

2.5. Teed ja parkimine

Sissesõit planeeritavale alale toimub Raeküla teelt Tammeraja kinnistu tee kaudu. Tammeraja ja Palli kinnistu omanikel on sõlmitud 13.04.2007.a. notariaalne võlaõiguslik leping reaalservituutide seadmiseks, mis on samuti lisatud toimiku lisasse.

Olemasolevat Tammeraja teed on planeeritud laiendada 5 m laiuseks sõiduteeks kogu Palli kinnistu ulatuses ja transpordikoridori üldlaiuseks on planeeritud 11,5m. Planeeringuala sisene tupiktee on planeeritud 4m laiuseks ja kogu teemaakoridori laiuseks 10m. Tupikteele on jäetud tagasipöördekoht päästeteenistuse transpordile. Sõiduteed on ette nähtud asfaltbetoonkattega.

Kruntidel on arvestatud normatiivse parkimisega oma krundi piires 3 parkimiskohaga.

Vastavalt valla üldplaneeringule on planeeritud Palli kinnistule transpordimaa krunt kergliiklustee ja tehnovõrkude tarbeks laiusega 6,75m, mis kulgeb paralleelselt riigimaanteeaga. Sõidutee ja kergliiklustee vahekauguseks on planeeritud 6m.

Teede nähtavuskolmnurkades ei tohi olla nähtavust piiravaid ehitisi ega haljastust.

2.6. Insenertehniline lahendus

2.6.1. Vesivarustus ja kanalisatsioon

Palli kinnistu detailplaneeringu vesivarustuse ja kanalisatsiooni aluseks on AS ELVESO poolt 10.03.2006.a. väljastatud tehnilised tingimused nr 88/06.

Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava kohaselt on kavas ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamine Rae külas. Planeeringualal on selleks tarbeks planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrassi asukoht transpordimaade koridoridesse.

Kinnistute piirile tuleb trassile paigaldada sulgarmatuur, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga ja samuti kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

2.6.2. Tulekustutusvesi

Välisteks tulekustutusteks vajalik vesi saadakse magistraalveetorustikule planeeritud hüdrandist, mis paikneb Tammeraja kinnistule viiva tee ja riigitee vahetus läheduses.

Arvestuslik vooluhulk tule kustutamiseks on 5 l/sek 3 tunni jooksul.

2.6.3. Elektrivarustus

Planeeritava kinnistu Palli elektrivarustuse aluseks on Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond poolt 23.01.2006.a. välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 80168.

Palli kinnistu elektrienergiaga varustamine kindlustatakse õhuliiniga Tammeraja alajaama fiidri F-1 0,4 kV õhuliinilt.

Krundi piirile transpordimaale nähakse ette õhuliini mastile kahe krundi (krunt nr 2 ja krunt nr 3) liitumiskilbid ning kruntidele nr 4 ja nr 5 nähakse ette kaabliga ühenduse toomine viimasest õhuliini mastist.

Liitumiskilbid on koos kahetariifse arvestussüsteemiga ja liitumispunkti kaitsmega.

2.6.4. Välisvalgustus

Tammeraja tee äärne uusehituste ala ulatuses ja kvartalisene teeäär valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na-lampidega valgusteid, millised paigaldatakse 8-10 m kõrguste terasmastide külge.

2.6.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS-i poolt 06.02.2006.a. väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 4408848.

Planeeringus on ette nähtud maakaabliga sisestus igale planeeritud krundile. Planeeritud kaablitrass on seotud Raeküla tee äärde planeeritud piiritlus-jaotuskapiga. Juurdepääsuvõrgu kaabli paigaldamine Assaku võrgusõlmest planeeritava piiritlus-jaotuskapini lahendatakse eraldi projektiga koos teiste samas piirkonnas paiknevatele maaüksustele projekteeritavate kaablivõrkude valmimisega ning peale eeldatavate klientide taotluste laekumist Elion Ettevõtted AS-le.

2.6.6. Soojavarustus

Planeeringuga on ette nähtud lahendada iga hoone soojavarustus individuaalselt.

Planeeringuga on perspektiivselt antud võimalus gaasitrassi ehitamiseks piki Raeküla teed, mis jääks kergliiklustee ja krundipiiri vahele.

Jaotustorustik planeeringualal on planeeritud piki transpordimaa koridori sõidutee ja krundipiiri vahel. Krundipiiri ette on planeeringus ette nähtud maa-alused sulgseadmed.

3. SEADUSEJÄRGSED KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Servituudid, kaitsevööndid ja ehituskeelualad

Alus: Asjaõigusseadus

Liiniservituut ja veejuhtimisservituut on reaalservituudid, mis koormavad teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega, ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Elektrisidevõrkude kaitsevöönd hõlmab **2 m** laiust maariba kummalgi pool kaabelliini (kaabli projektsioon maapinnal) ja **3 m** laiuse maa-ala ümber kaabelliini võimenduspunkti või selle muide piiri. Elektrisidevõrkude kaitsevööndis teostavate tööde korra ja tehnilised nõuded kehtestab elektrisidevõrkude valdaja töö teostajale kirjalikult väljastatud tehniliste tingimuste või kooskõlastustega.

Elektrivõrgu õhuliinide kaitsevööndid on järgmised: 110 kV õhuliinidel **25 m** liini teljest mõlemale poole, 10 ja 35 kV õhuliinidel **10 m** liini teljest mõlemale poole.

Elektrivõrgu maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada löökmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatõid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi. Piki maakaabelliini on kaitsetsoon maatükina, mida piiravad vertikaaltasandid, mis asuvad mõlemal pool liini **1 m** kaugusel äärmistest kaablitest.

Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemale pool sõiduraja telge on **50 m** ja sanitaarkaitsevööndi laius kõrvalmaanteel **60 m**.

4. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koostöös politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevuse ennetamiseks ja kuriteoohu vähendamiseks tuleb ära märkida abinõudena

- maa-ala korrashoidu. Hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes maa-ala koheselt heakorrastada.
- tänava-ja krundivalgustuse rajamine. Vajalik on piisav valgustus sisehoovides, parklates, kõnniteedel ja majaesistel. Välisvalgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ja pidurdab kurjategijaid.
- nähtavuse ja vaatevälja planeerimine. Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab vargusi ja tõstab naabrivalve efektiivsust. Maa-ala nähtavust aitab parandada õigete piirete ja hekkide lahenduste leidmine.
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks projekteerida turvalisemaid uksi ja aknaid nii eluhoonetel kui ka abihoonetel.

5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus: Siseministri 3. juuli 1998.a. määrus nr.25 "Tuleohutuse üldnõuded (RTL 1998, 226/227, 915; 2000, 99, 1558);

Juurdepääs ehitisele, krundile ning tuletõrje veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

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

Krundi hoonestamata maa-ala peab olema puhas põlevaine ja -materjali jäätmetest.

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).

6. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Inimesed veedavad keskmiselt 80% ajast ruumidest. Ruumiõhust sõltub tervis ja enesetunne - halb õhk võib põhjustada terviseprobleeme. Tervisehäired hakkavad kujunema hiilivalt ja väljenduvad ebamäärase tunnustena.

Üheks ruumiõhu sisekliimat mõjutavaks riskiteguriks on radoon, mis on kopsuvähi üheks põhjustajaks. Radooni peetakse suitsetamisest olulisuse poolest järgmiseks kopsuvähi riskiteguriks.

Radoon on looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib uraani lagunemisel maapinnas. Radoon on inimestele ohtlik kui oluline looduslik radioaktiivse kiirguse allikas.

Eurokeskmisest on Põhja-Eesti paeses pinnases ja õhus rohkem radoonisisaldust.

Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruiosa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse. Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Palli detailplaneeringuala asub Eesti radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega pinnase alal (38-50 kBq/m³ radooni sisaldus pinnaseõhus otsemõõdetult

1m sügavusel). Radooni sisaldus pinnaseõhus 1m sügavusel maapinnast lubatud piirväärtus 50 kBq/m³.

Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne. Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti.

Hoone vundamendi alla võib rajada samuti tuulutustorustiku. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Kuid kõige lihtsam viis radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks on siiski suitsetamisest loobumine. Karolinska Instituudi (Rootsi) uurimuse järgi põhjustab radoon 12% kopsuvähijuhtu aastas, millest omakorda 87% langeb sellele osale elanikkonnast, kes suitsetab. Kõigest 13% langeb mittedsuitsetajate arvele.

Eesti projekteerimismäärustes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2003 "Radooniohutu hoone projekteerimine".

Lisatud väljavõte Eesti radooniriski levilate kaardist 2004 (koostajad Eesti Geoloogiakeskus, Rootsi Kiirguskaitse Instituut, Rootsi Geoloogiateenistus)

Detailplaneeringu autorid:
Taimi Kirs ja Tiia Mägi