

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasolev olukord
 - 2.1 Asukoht, maaomand
 - 2.2 Üldplaneering
 - 2.3 Hoonestus, muud kitsendused
 - 2.4 Tehnovõrgud
 - 2.5 Olemasolev taimestik
3. Planeerimislahendus
 - 3.1 Üldist
 - 3.2 Kruntide moodustamine ja hoonestus
 - 3.3 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 3.4 Elektrivarustus
 - 3.5 Sidevarustus
 - 3.6 Küte
 - 3.7 Teed ja platsid
 - 3.8 Haljastus ja heakorrastus
 - 3.9 Keskkonnakaitse
 - 3.10 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
4. Maakasutuse bilanss

II JOONISED

- | | |
|----------------------------|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:5 000 |
| 2. Tugiplaan | M 1:500 |
| 3. Põhijoonis | M 1:500 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |

III LISAD

1. Rae Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamisest 13.04.2004 nr219
2. Väljavõte ajalehest Harjumaa 16.04. 2004
3. Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine 15.06. 2004 nr934
4. Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks
5. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust
6. Leping Rae Vallavalitsusega detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks
7. Kinnisturegistri väljavõte
8. Katastriplaan
9. Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkond Tehnilised Tingimused detailplaneeringuks Nr.56988
10. Elion Ettevõtte AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr3239739

- 11. Keskkonnaministeerium, Puurkaevude sanitaarkaitsealade vähendamine
04.07.2005 nr11-11/6921-2
- 12. AS VENSEN liitumisleping 5/1 10.märts 2006.a

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavolikogu 13.04.2004.a. korraldus nr. 219 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneering on koostatud Rae vallas, Karla külas asuva Aaviku kinnistu omaniku Rainer Rohtla tellimusel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks ja kinnistu jagamine üksikelamu kruntideks. Planeeringuga määratakse uutele kruntidele ehitusõigus ja tehnovõrkudega varustamine.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud topo- geodeetilist alusplaani tehnovõrkudega OÜ EHITUSGEODEESIA töö nr T02005

Detailplaneerimise projektis on arvestatud järgmiste varem koostatud töödega:

1. Rae valla üldplaneering (1992)
2. Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava aastani 2015.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht, maaomand

Detailplaneeringuga planeeritav Aaviku kinnistu asub Karla külas, Pirita jõe ja Ülemiste- Vaskjala kanali vahelisel alal, vahetus läheduses AÜ Atleet naabruses. Juurdepääs planeeringualale on Jüri- Lagedi teelt algava ja AÜ Atleeti suunduvalt teelt. Aaviku kinnistu on suurusega 13,4ha, katastritunnusega 65301:003:0069 ja maakasutuse sihtotstarbega maatulundusmaa. Kinnistu on eraomandis.

2.2 Üldplaneering

Kehtestatud Rae valla üldplaneeringus (1992) on ette nähtud planeeritavale alale osaliselt elamumaa sihtotstarve.

Antud planeerimislahendus arvestab üldplaneeringus antud elamumaa piiridega.

2.3 Hoonestus, muud kitsendused

Planeeritav kinnistu on hoonestatud Aaviku talu hoonetega, mille juures on 0,43 ha õuemaad. Kinnistust moodustab 3,54ha maatulundusmaa, ülejäänud maa on põllu- ja rohumaa.

Maaüksusel on järgmised piirangud:

Kinnistut läbiv kohalik kruusatee on juurdepääsuks mitmele maakodule ja AÜ Atleet.

Kinnistu idanurk paikneb Pirita jõe piiranguvööndis. Looduskaitseaduse §41 lg1

alusel uue tiheasustusala rajamine piiranguvööndis ei ole lubatud.
Kinnistut läbivad drenaažikraavid.
Kinnistu kagunurka läbib kõrgepinge õhuliin.

2.4 Tehnovõrgud

Planeeringualal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad.

2.5 Olemasolev taimeistik

Planeeritav ala on kaetud osaliselt hõreda metsaga, osaliselt lage.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldist

Planeeritav maa- ala on jaotatud maatulundusmaaks, väikeelamumaaks (üksikelamud), sotsiaalmaaks ning transpordimaaks vastavalt katastriüksuste sihtotstarvete liigituse alusel Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaanuari 1996.a. määruse nr.36 ja 29. aprilli 1996.a. määruse nr. 120 kohaselt (TR I 1996. 13 ja 1996. 32.636).

Planeerimislahendus tuleneb maaüksuse piiridest, olevast sõiduteest, tellija soovidest, tehnorajatiste ja- võrkude vajadusest, maapinna reljeefist.

3.2 Kruntide moodustamine ja hoonestus

Põhijoonisel (vt. joonis nr.3) on näidatud kruntide suurused, kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud korruste arv, maksimaalne ehitusalune pind, suurim lubatud hoonete arv krundil ja ehitise lubatud tulepüsivusklass.

Üksikelamumaale on määratud ehitusala piirid lähtudes hoonestuse ja tuleohutuse eeskirjadest. Planeeringus on antud võimalus hoonestada krunte 1 kuni kahekordse (teine korrus katuse alune korrus) üksikelamuga, maksimaalse kõrgusega 9m, abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus 6m ja ehitusalune pind kuni 40m².

Ehitusala piirid kruntide piiridest on 5,0 m (va. Krunt 20, kus Pirita jõe poolisel küljel ulatub ehituskeeluvöönd 50,0 m kaugusele jõe kaldast.)

Üksikelamud on planeeritu tulepüsivusklassiga TP 3, millest johtuvalt on elamute vaheline tuleohutusküja 8,0 m ja ehitusmaterjalide valik on vaba.

Põhijoonisel on toodud tinglikud elamute asukohad ja juurdepääsuteed kruntidele.

Põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaanil (vt. joonised nr.3 ja 4) on määratud tehnovõrkude servituudid.

Arhitektuurinõuded

Elamurajooni arhitektuursel planeerimisel on eesmärgiks vältida ebaproportsionaalselt suurte ja maitsetute arhitektuursete lahendustega hoonete

tekkimine. Olemasolev kõrghaljastus kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada, lubatud hoonetusala moodustab 30-40% krundi pindalast tagamaks 50% haljastusest olemasoleval metsaalal.

Vältida tuleb retromaigulisi kujundusvõtteid ja odavaid, ajutisusele viitavaid sünteetilisi materjale.

Hooned paigutada kruntidel tänavajoone suhtes taandesse, et tekiks roheline tänavakülg. Kohustuslikku ehitusjoont ei nõuta. Garaazid ja krundisisesed parkimiskohad võimalikult lähedal tänavatasandile.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele. Hooned tuleb projekteerida lubatud ehitusalasse risti või paralleelselt tänaväärse krundipiiriga, võimalikud kõrvalekalded lubatud seoses kõrghaljastuse säilitamise vajadusega. Ühe kinnistu hoonete katuseharjajooned peavad olema omavahel kas paralleelsed või risti. Katused rajada täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 35-45, katuse kalle on kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega sama moodi hoonega või ühekaldelise katusega kaldenurgaga 20-40.

Välisviimistlusmaterjalide kohta esitatavad nõuded. Väljaulatuv sokkel kaetakse soklipseki või soklikiviga üleulatusena soklipinnast 30-50mm. Soklipseki toon peab olema sama tooni akende veeplekiga. Sokli viimistlusmaterjalideks on lubatud murtud paekivist müürikivist paksusega 30-80mm rõhtsalt puhta sügava vuugiga laotud müüritis. Lubatud on rajada ka betoonsokkel. Samuti on lubatud helehalli silekrohvi või lainelise krohvi kaetud värvimata või värvitud sokkel. Sokli lubatud värvitoonid on helehall, helekreem, helepruun, sinakashall.

Seinad: Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Ühe kinnistu piires ei või kasutada rohkem kui kahte erinevat tellisetüüpi. Toonid peavad olema pastelsed ja heledad. Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja/või hõõveldatud või hõõveldamata püstlaudvooderdus. Puitseinad peavad olema värvitud. Kasutada tohib nii katte- kui ka laseerivaid värve. Hoone seinte värvid peavad olema kas heledad või kontrastprintsiiбил – tumeda tellisseina puhul heledad puitpinnad ja heleda tellisseina või krohvipinna puhul tumedad puitpinnad. Kandepostidena tohib kasutada puit ja kivikonstruktsioonis nelikantposte 150x150mm kuni 380x380mm. Tohib kasutada naturaalpuidust võre- ja kattereste. Massiivsete palkidest laotud piirete kasutamine pole lubatud. Katus: Katusekattematerjaliks on lubatud kasutada S-kujulist katusekivi toonidega must, hall, tumepruun, antiik. Kivi materjal võib olla nii betoon kui ka keraamika. Katusetarvikud peavad olema katusekiviga samas toonis või kuumtsingitud terasest. Katuse viiluserva üleulatus otsaseinast peab olema vahemikus 0,5- 0,8 m, katuse räästa üleulatus külgsseinast 0,6- 0,9m. Korstnad: Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krohvi sarnaselt välisseintega. Korstnapits katta vihmaveerennide ja -torudega sama tüüpi plekiga. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud. Vihmaveerennid ja -torud: Ümara toruga vihmaveesüsteemid, viimistlus on valge, must, pruun, hall või kuumtsingitud teras.

Välistrepid ja –terrassid: Lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel.

Hoonete eskiisid kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

3.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Aaviku maaüksusele planeeritud elamute veevarustus on vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele ette nähtud rajatava puurkaev-pumpla baasil. Puurkaev puuritakse ja kaevu jõudluse määramisel tuleks arvestada täiendavalt ka naaberkinnistute võimaliku veevajadusega.

Kvartalisisene veetorustik paigaldatakse PE torudest $\varnothing$ 110, 63 mm PN 10 ca 1,8m sügavusele maapinnast.

Kinnistule on ette nähtud igale moodustatavale krundile veeühendus, mis tuuakse kuni krundi piirini. Tänavasse ca 0,3m kaugusele piirdest paigaldatakse peakraan, mis on krundi liitumispunktiks.

Aaviku veevarustuse tänavatorustik pikkusega ca 2 km.

Tuletõrjveevarustus

Planeeritava ala elamute arvutuslik tulekustutusvee hulk $q_t = 5l/sec$ kolme tunni jooksul.

Planeeritud veevarustusega on ette nähtud tuletõrjehüdrandid, veetorule läbimõõduga 110.

Tuletõrje veevarustus tagatakse II astme pumplaga.

Kanalisatsioon

Planeeritaval alal puudub kanalisatsioon.

Arvestades planeeritava maaüksuse reljeefi ning käsitletava alaga piirnevate ja planeerimisele kuuluvate elamute perspektiivset kanaliseerimisvõimalust, tuleb reovee juhtimiseks valla üldkanalisatsiooni rajada reoveepumpla (Kavandatud reoveepumpla on ette nähtud Aaviku maaüksusele), või iseoolse kanalisatsiooni rajamiseks saavutada kokkulepe naabritega.

Aaviku elamutest kanaliseeritav maksimaalne reovee kogus $Q_{max \text{ ööp.}} = 7,5 m^3/d$.

Järgnevas projekteerimisstaadiumis koostatav Aaviku elamute kanaliseerimise projekt tuleb kooskõlastada nii kanalisatsiooni arendusettevõtte AS Vensen kui ka kohaliku ettevõttega AS Elveso.

3.4 Elektrivarustus

Planeeritud elamute elektrivarustuseks välja antud OÜ Jaotusvõrk Tallinn- Harju piirkonna poolt tehnilised tingimused.

Kinnistu tarbijate elektrivarustuseks on Aaviku mü- le planeeritud

komplektalajaam. Alajaamale moodustatakse krunt ~30 m². Alajaama toide on planeeritud maakaabelliiniga „Põlendiku“ 10/0,4kV alajaamast. Alajaamast on planeeritud kinnistutele 0,4kV maakaabelliinid ringtoitena. Kruntide vahelistele piiridele, sõidutee äärde on ette nähtud kahekohalised liitumiskilbid. Kinnistul olemasolevad 0,4kV õhuliinid likvideeritakse ja tarbijad ühendatakse planeeritud alajaamast maakaabelliiniga.

3.5 Sidevarustus

Planeeritud elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Piiritlus. Jaotuskapp on planeeritud krunt nr. 2 piiril.

Teemale planeeritud sidekaablist on ette nähtud sisestus igale elamule.

Konkreetsed sidevarustuse rajamiseks tuleb koostada sidevarustuse projekt.

3.6 Küte

Elamute küte on kavandatud lokaalsena.

Küttesüsteemide valikul tuleb lähtuda projekteeritavate elamute suurusest, elanike majanduslikest võimalustest, soovidest ja isiklikest harjumustest.

3.7 Teed ja platsid

Planeeringuala läbiva teemaa laiuseks on planeeritud 18,0m, kõvakattega sõidutee laiuseks on 5,5m (tugevdatud teepeenrad 0,5m) ja kergliiklustee laiuseks on planeeritud 3,0m. Planeeritud sisetee teemaa laiuseks on planeeritud 12,0 m. kõvakattega sõidutee laiuseks on 4,5m (tugevdatud teepeenrad 0,5m). Sõiduteed kaetakse kahekihilise asfaltkattega.

Teede hooldamiseks sõlmitakse vallaga leping ning teed jäävad avalikku kasutusse.

3.8 Haljastus ja heakorrastus

Olemasolev kõrghaljastus kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada, lubatud hoonestusala moodustab 30-40% krundi pindalast tagamaks 50% haljastusest olemasoleval metsaalal.

Kruntidele on ette nähtud rajada kõrghaljastus, istutada nii leht- kui okaspuid. Kindlasti tuleks istutada puid maaüksuse sisetee poolsele küljele kruntide piiril nii liiklusrumade kui ka sõidukitest tulevate heitgaaside tõkestamiseks. Rajatavate puude liikide variandid: kuusk, kask, tamm.

Täpne haljastusplaan lahendatakse konkreetse elamu projekti sidumisprojektiga.

Teemaal kruntide piiride ja sõidutee vaheline ala on planeeritud murualaks.

Kruntide tänavapoolne piire rajada puidust kivi- või metallpostidega. Piirded peavad olema hoonestusega arhitektuuriselt sobivad. Piirete kõrgus-1,5m.

Kruntide vahelised piirded ja naabermaaüksuse piire traatvõrkaed.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse.

3.9 Kraavid

Olemasolevad maaüksust läbivad kraavid säilivad. Aaviku kinnistu ja Antsu-Jaagu kinnistu vahele asuv kraav kaevatakse kinnistute piirile, kooskõlastatult Antsu- Jaagu mü omanikuga (vt joonis: naabrite kooskõlastused). Kraavi osa, mis läbib krundi number 3 ehitusala likvideeritakse. Kraavid tuleb puhastada ja ristumisel teedega rajada truubid.

3.10 Keskkonnakaitse

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- tolmuvabade sõidu- ja kõnniteede rajamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;
- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

3.11 Tuleohutusabinõud

Tuleohutusabinõud on järgmised:

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 5 m. Projekteeritavate hoonete vahekaugus on 10 m. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Projekteeritavatele tupikteedele on ettenähtud ümberpööramisplatsid.

Planeeritud veevarustusega on ettenähtud tuletõrjehüdrandid, veetorule läbimõõduga 110. Kuni kogu piirkonna ühendamiseni ühtsesse süsteemi, saadakse tulekustutusvesi kavandatud veemahutist ($Q=50 \text{ m}^3$). Nii veemahuti täitmine kui ka tulekahju ajal lisavee andmine (ca $8 \text{ m}^3/\text{h}$) toimub planeeritud veevarustussüsteemist.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9,0m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3.

3.12 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

- Planeeritava maa-alaga luuakse tasakaalustatud kogum erinevate sissetulekuga elanike gruppidest ühes piirkonnas.
- Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teedevõrgustik.
- Planeeringuga on välditud tarastatud kogukondade ja kindluste ehitamine.

- Planeeringuga välditakse tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide teket kujunduses.
- Üldkasutatavate teede ning elamute juurde viivate üldkasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdumiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste riski
- Sissemurdumiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust matejialist prüginoode kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

4. PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS

PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS				PARKIMISKOHTADE ARV		SULETUD BRUTOPIND SIHTOTSTARVETE KAUPA	
TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDALA m ²	%	NORMATIIVNE	PLANEERITUD	PINDALA m ²	%
M	maatulundusmaa	80 386m ²	60,0	3	3	1000	10,0
EE	(üksikelamu) väikeelamumaa	35 468m ²	26,4	15X3	45	9000	89,7
Ümr	sotsiaalm	3 041 m ²	2,3	-	-	-	-
L	transpordimaa	15 069 m ²	11,2	-	-	-	-
The	tootmism	36 m ²	0,1	-	-	30	0,3
	KOKKU	134 000 (13,4ha)	100	48	48	9630	100

Koostas: Vilja Alumets