



**TÖÖ NR. 100**

**RAE VALD**

**JÄRVEKÜLA KÜLA  
KARU KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**HUVITATUD ISIK:** Maalasti-Maalse Põllumajandussaadused OÜ (registrikood 10828131)  
Merivälja tee 1, Tallinn, 11911  
Esindaja Aivar Järvet  
GSM: 50 74 740  
aivar@sytik.ee

**PROJEKT :** Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)  
MTR reg. Nr. EEP000601  
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144  
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36

**ARHITEKT:** Kristiina Kokk  
kristiina@opt.ee

**PROJEKTIJUHT:** Rein Põdra  
Rein@opt.ee  
Tel 50 10 257

TALLINN 2011

## I MENETLUSDOKUMENDID

## II SELETUSKIRI

<b>1.</b>	<b>SISSEJUHATUS .....</b>	<b>4</b>
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....	4
1.2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID .....	4
1.3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD .....	4
1.4.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	4
<b>2.</b>	<b>OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>5</b>
2.1.	MAAKASUTUS.....	5
2.2.	ASEND.....	5
2.3.	OLEMASOLEV MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL .....	6
2.4.	HOONED JA RAJATISED.....	6
2.5.	TEHNOVARUSTUS .....	6
2.6.	LOODUSLIKUD TINGIMUSED .....	7
2.7.	KEHTIVAD KITSENDUSED.....	7
<b>3.</b>	<b>VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>LINNAEHITUSLIKUD IDEED .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>PLANEERINGUGA KAVANDATAV .....</b>	<b>7</b>
5.1.	PLANEERINGU LAHENDUS.....	7
5.2.	PLANEERITAVA MAA-ALA BILANSS .....	8
5.3.	ARHITEKTUURINÕUDED .....	9
5.4.	KESKKONNAKAITSEALASED NÕUDED .....	10
5.5.	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	10
5.6.	HALJASTUS JA HEAKORD.....	11
5.7.	JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE .....	12
5.8.	TULEOHUTUSE TAGAMINE .....	12
5.9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	12
<b>6.</b>	<b>VERTIKAALPLANEERIMINE.....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>14</b>
7.1.	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON. SADE- JA DRENAAZIIVEE LAHENDUS.....	14
7.2.	ELEKTRIVARUSTUS.....	15
7.3.	SIDEVARUSTUS .....	15
7.4.	GAASIVARUSTUS .....	15
<b>8.</b>	<b>NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA .....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>16</b>

## III LISAD

#### IV JONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1: ~	AS-01
2. Väljavõtted Rae valla üldplaneeringutest	M 1: ~	AS-02
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	M 1:5000	AS-03
4. Tugiplaan	M 1:1000	AS-04
5. Põhijoonis	M 1:1000	AS-05
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000	AS-06
7. Skemaatilised tänava lõiked	M 1:100	AS-07-01...06

#### V KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

## II SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu on tellinud Karu kinnistu omanik Maalasti-Maalse Põllumajandussaadused OÜ (registrikood 10828131), mille esindaja on Aivar Järvet.

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud Karu maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks, üheks ärimaa ja üheks üldmaa krundiks. Transpordimaa sihtotstarbeliste kruntide planeerimine on vajalik kruntidele juurdepääsu tagamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

Planeeritava maa-ala suurus vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähtetingimustele on 11ha.

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1993);
- Rae valla üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 16.11.2010 otsusega nr 172);
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Piirkonnas algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud
- Katastriüksuse plaan;
- Rae Vallavolikogu 10. veebruari 2009. aasta määrusega nr. 108 kehtestatud „Rae valla ehitusmäärus“;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Rae Vallavalitsuse 16.jaanuari 2007 otsus nr. 222 Järveküla küla Karu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
- Rae Vallavalitsuse 23.november 2010 korraldus nr 951 Järveküla küla Karu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine;
- Tehnilised tingimused
  - Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 185673, väljastatud 12.11.2010.a;
  - Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr16066845, väljastatud 25.11.2010.a;
  - AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 003, väljastatud 13.01.2011;
  - Energate OÜ tehnilised tingimused nr T-175, väljastatud 03.05.2011.a.

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Topogeodeetilise alusplaani, koostaja OÜ G.E.Point, töö nr 10-G213, 23.11.2010.a

#### 1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu olemaolevat maatulundusmaa sihtotstarvet, moodustada elamumaa sihtotstarbelised krundid ühe- ja kahepereelamutega kvartali planeerimiseks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ja haljastus ning varustada krundid juurdepääsude ja tehnovõrkudega.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus



Foto 1 – Vaade planeeringualale.

### 2.1. Maakasutus

Planeeritavaks alaks on kinnistu (maa-ameti andmetel):

Karu

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:0241;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 10,92ha, mis on maa-ameti andmete põhjal kogu ulatuses haritav maa.

Planeeringuala hõlmab osaliselt ka Karu kinnistust kirde ja lõuna suunda jäävaid reformimata riigimaid tänava maa-alade moodustamiseks vajalikus ulatuses. Planeeringuala hõlmab osaliselt Karu kinnistuga piirnevaid traspordimaa alasid, juurdepääsude ja tehnovõrkude planeerimiseks: Karja tee (65301:001:2994), Karja tee L5 (65301:001:2996), Karja tee L6 (65301:001:2991), Karja tee L7 (65301:001:2993).

### 2.2. Asend

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Rae vallas Järveküla külas Assaku alevi piiril Liiva ja Karja tee ristmikul. Planeeritav ala piirneb Teoni elamutegrupiga ning Teoni V, Teoni VI, Metsa I, Otsa 7 ja Aruhansu II kinnistute detailplaneeringutega kavandatud elamupiirkonnaga. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud olemasolevatelt Liiva ja Karja teedelt, mis paiknevad planeeringuala lõunapiiril. Olemasolev hoonestus planeeritaval alal puudub. Planeeringuala suurus on ca 11ha.

Tallinna linna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks. Piirkonnas on toimunud aktiivne elamualade arendus. Tallinna piirile jäävaid Peetri ja Järveküla küla käsitletakse kui linna kõrval asuvaid külasid, mis oleksid tihedama asustusega kui traditsioonilised väikeelamute piirkonnad, kuid väiksema tihedusega kui

äärelinna elurajoonid. Lähiumbruses asetsevad hooned on enamasti kuni 2 korruselised kaldkatusega üksikelamud.

Planeeritava ala eeliseks on:

- Rohelise ümbruskonna olemasolu
- Väljakujunenud külastruktuur
- Vaikne elukeskkond
- Tallinna linna lähedus

Karu kinnistu naaberkinnistuteks on:

<i>Address</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Sihtotstarve</i>
Metsa - I	2,16 ha	65301:001:1582	Maatulundusmaa
Müürilille tee L2	2632 m <sup>2</sup>	65301:001:2581	Transpordimaa
Karja tee L2	775 m <sup>2</sup>	65301:001:2203	Transpordimaa
Korneti	3,17 ha	65301:001:0217	Maatulundusmaa
Järveküla alajaam	5248 m <sup>2</sup>	65301:001:0090	Tootmismaa
Teoni VI	1,98 ha	65301:001:0612	Maatulundusmaa
Liiva tee T-7	2669 m <sup>2</sup>	65301:001:2371	Transpordimaa
Liiva tee 53A	44 m <sup>2</sup>	65301:001:2376	Tootmismaa
Liiva tee 53	1325 m <sup>2</sup>	65301:001:2375	Elamumaa
Müüri tee 4	1316 m <sup>2</sup>	65301:001:2379	Elamumaa
Müüri tee 6	1247 m <sup>2</sup>	65301:001:2382	Elamumaa
Müüri tee 8	1205 m <sup>2</sup>	65301:001:2384	Elamumaa
Müüri tee 10	1206 m <sup>2</sup>	65301:001:2386	Elamumaa

### 2.3. Olemasolev maomand planeeritaval alal

Planeeritava ala moodustab vastavalt Vastavalt Harju Maakohtu Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusraamatu väljavõttele:

Address, kinnistu suurus (m <sup>2</sup> )	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Karu, 10,92ha	65301:001:2995	Maatulundusmaa 100%	Maalasti-Maalse Põllumajandussaadused OÜ (registrikood 10828131)

### 2.4. Hooned ja rajatised

Olemasolev hoonestus ja piirdeaed planeeritavale alale jäävatel kinnistutel puudub.

### 2.5. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses paiknevad:

- Järveküla alajaam ja sellest lähtuvad 20kV kõrgepingekaablid;
- kuivendussüsteem, mis on juhitud Karja tee ääres olemasolevasse kuivenduskraavi ;
- olmekanaliseerimisitorustik;
- veetorustik;

- gaasitorustik.

## 2.6. Looduslikud tingimused

Planeeritav ala on põllumaa, millel olemasolev kõrghaljastus puudub. Karu kinnistust lõunapool, teisel pool Karja teed, paikneb kõrghaljastusega kaetud reformimata riigimaa. Maapinna reljeef on suhteliselt tasane. Absoluutkõrgusmärgid jäävad 43.80 ja 45.70 vahele.

## 2.7. Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirangud:

- Liiva tee kaitsevöönd
  - Karja tee kaitsevöönd
  - Kõrgepingekaabli (20kV) kaitsevöönd, 1m äärmistest kaablitest;
  - Vee- ja olmekanalisisatsioonitorustiku kaitsevöönd – 2,5m torustike telgedest,
  - Nimetatud kitsendustest põhjustatud kujad on kantud detailplaneeringu lahendusele.
- Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

## 3. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendus on valla kehtivat üldplaneeringut muutev, mille järgi on ala ette nähtud põllu- ja metsamajanduseks. Detailplaneering koostatakse vastavalt menetluses olevale üldplaneeringule, kus planeeritav ala on määratud perspektiivseks elamumaaks.

Käsitletaval alal on mõistlik sihtotstarvet muuta jätkates juba väljakujunenud uusasumit. Detailplaneeringuga käsitletav ala on käesoleval hetkel haritav põllumaa. Alale kruntide moodustamine ja sihtotstarbe määramine võimaldab maa-ala efektiivsemalt kasutada.

## 4. Linnaehituslikud ideed

Arhitektuurse lahenduse koostamisel järgitud linnaehituslike ideede loetelu:

- On tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritavate hoonete eluruumidesse kui ka hoovialale;
- Tagatud on normikohane parkimiskohtade arv omal krundil;
- Olemasoleva kõrghaljastuse puudumise tõttu on ette nähtud istutada kõrghaljastust ja keskkõrget haljastust nii teede äärde kui ka igale krundile;
- Kontaktvööndis olemasolev ja naaberplaneeringutega planeeritav hoonestus on valdavalt kuni 2-korruseline. Planeeritavad hooned on mahult 2-korruselised järgides ümbritsevate ja naaberplaneeringutega planeeritud hoonete kõrgustasapindasid.
- Elamute kohustuslikuks ehitusjooneks on kvartali sisetee poolne ehitusala piir. Hoonestusala kuju ja asukoha määramisel on aluseks võetud väljakujunenud ehitusjooned ning päästeameti nõuded.

## 5. Planeeringuga kavandatav

### 5.1. Planeeringu lahendus

Planeeringulahenduse eesmärk on kujundada Karu kinnistule terviklik, turvalist ja sõbralikku elukeskkonda pakkuv pereelamute rajoon.

Juurdepääsud planeeritavale alale on tagatud olemasolevatelt Liiva ja Karja teedelt, mis on ette nähtud rekonstrueerida, ning Müürilille tee pikenduselt, mis on ette nähtud rajada jätkates olevat transpordimaa sihtotstarbeliste kinnistute struktuuri. Karja, Liiva ja Müürilille

tee äärde on planeeritud 3m laiune kergliiklustee. Planeeringuga nähakse ette Liiva tee äärde perspektiivne bussipeatuse asukoht. Karja, Liiva ja Müürilille tee äärsetele krundi piiridele on ette nähtud istutada kaitsehaljastusena puuderivi, mis varjab nii müra kui saaste eest.

Kruntidele juurdepääsuks on planeeritud kvartalisine ringtee, mis lihtsustab orienteerumist ja liiklemist ning võimaldab kvartalile luua loogilise planeeringulahenduse. Kvartalisised transpordimaa sihtotstarbelised krundid (koridorid) on laiussega 16-20 meetrit. Kvartalisese tee äärde on planeeritud 1,2m laiune jalgtee. Kvartalisese teekoridori ilmestamiseks on sõidutee kõrvale planeeritud istutada puude rida.

Maa-ala keskele on planeeritud rekreatsiooniala, kus paikneb multifunktsionaalne pallimängväljak ning laste erinevate vanuserühmadele mänguväljakud, rulapark või muud sellised atraktsioonid. Üldmaa krundile rajatakse lisaks valgustus, jalgrajad ja istumispaigad. Olemasoleva kõrghaljastuse puudumise tõttu tuleb üldmaa kinnistule istutada kõrghaljastust ja keskkõrget haljastust. Puhke- ja rekreatsioonialade kujundamiseks tuleb koostada eraldi haljastusprojekt.

Käesolevaga planeeritakse Liiva tee ja Karja tee ristmikule ärimaa sihtotstarbeline krunt suurusega 3088m<sup>2</sup>, eesmärgiga rajada sinna piirkonda teenindav kaubandus- ja teenindustevõte.

Karu kinnistule on käesolevaga planeeritud üks kahepereelamu krunt suurusega 2350 m<sup>2</sup> ja 45 ühepereelamute krunti, keskmise suurusega ca 1500m<sup>2</sup>. Hoonestusalad paiknevad krundi piirist minimaalselt 4m kaugusel, seejuures krundi esipiirist 10m kaugusel, kus asub ka põhihoonete kohustuslik ehitusjoon.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus arvestab tuleviku arenguperspektiividega. Seetõttu on ala idapiirile planeeritud teele ette nähtud perspektiivne pikendus Liiva tee suunas. Ning samuti perspektiivse teede jätkamise võimalus Korneli kinnistu suunas. Naaberkinnistud Karu ja Korneli on vaadeldavad ühtse tervikuna, mistõttu Karu kinnistule planeeritav olukord annab perspektiivis Korneli kinnistu maa-ala efektiivsemaks maakasutuseks. Korneli kinnistule on antud võimalik perspektiivne planeeringulahendus, kus on näha juurdepääsutee võimalik kulgumine ning selle ümber paiknevad ühepereelamute krundid, lisaks jääb ala idapiirile terviklik rekreatsiooniala.

Moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks või olevate teede rekonstrueerimiseks/laiendamiseks moodustatakse 4 transpordimaa krunti.

Planeeritava maa-ala nõ koormuskeskmesse moodustatakse tootmismaa sihtotstarbeline krunt piirkonda teenindava alajaama rajamiseks.

Moodustatavatele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus kuni kahe hoone ehitamiseks, millest üks on eluhoone ja teine abihoone. Elamu võib olla kuni 2-korruselise ja abihoone 1-korruselise. Elamu ehitusjooneks on kvartali sisete poolne ehitusala piir.

Elamumaa krundi iga 200m<sup>2</sup> kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6m.

Hoonete ehitusprojektid ning piirete lahendused kooskõlastada täiendavalt enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

## 5.2. Planeeritava maa-ala bilanss

Planeeritav kinnistu Karu jaotub planeeritavate kruntide vahel järgmiselt:

Karu kinnistu pindala	10,92ha	100%
Elamumaa (EE), 46 krunti	72 413m <sup>2</sup>	66%
Transpordimaa (L), 4 krunti	24 164 m <sup>2</sup>	22%
Üldmaa (Üm), 1 krunt	9 422m <sup>2</sup>	9%



Ärimaa (Ä), 1 krunt	3 088 m <sup>2</sup>	3%
Tootmismaa (Th), 1 krunt	98 m <sup>2</sup>	0,2%

### 5.3. Arhitektuurinõuded

#### Üldised arhitektuurinõuded ärihoonele:

- Krundile võib rajada 1 põhihoone ja 1 abihoone;
- Hoonete maksimaalne ehitusalune pind 1300m<sup>2</sup>;
- Põhihoone maksimaalne korruselisus 2 ja abihoone maksimaalne korruselisus 1;
- Põhihoone maksimaalne kõrgus planeeritud maapinnast 10m ja abihoonel 5m;
- Katusekalle 0-15°
- **Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.**

#### Üldised arhitektuurinõuded elamutele:

- Hoonete maksimaalne ehitusalune pindala 200 m<sup>2</sup>, millest kuni 40 m<sup>2</sup> võib olla abihoone ehitusalune pindala. Erandina krunt pos 1, kuhu võib rajada paariselamu – ehitusalune pindala maksimaalselt 250m<sup>2</sup>, millest abihoone kuni 50m<sup>2</sup>.
- Elamu lubatud kõrgus planeeritud maapinnast kuni 8m, abihoonel 5m.
- Krundile võib rajada ühe põhihoone, mille peafassaad peab olema paralleelne tänavapoolse krundipiiriga ning paiknema tänavapoolisel lubatud hoonestusala piiril;
- Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoone lubatud korruste arv on 1;
- **Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüüriks või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriks ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;**
- Kruntidel pos 15-33 katusekalle 0-15°;
- Kruntidel pos 34-47 katusekalle 15-30°;
- Kruntidel pos 1-14 katusekalle 30-45°;
- Hoone projekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga;
- **Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.**
- Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 3 sõiduauto parkimiskohta krundil;

#### Välisviimistlusmaterjalid:

- Viimistlusmaterjalidest eelistada puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi);
- Mitte kasutada välisviimistluses odavaid imiteerivaid materjale;
- Mitte rajada palkhooneid ja roogkatuseid;
- Viimistlusmaterjalide toonid peavad olema soojad ja pastelsed.

#### Katus:

- Katusekatteks katusekivi, plekk või bituumenkate;
- Katusekatte värvitoon tumepruun, tumehall või must;
- Viilkatusega maja puhul tuleb katuseharja projekteerimisel kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Viilkatuse harjajoon planeerida risti või paralleelselt krundi esipiiriga.

#### Piirdeaed:

- Piire ei märgi vaid krundi piiri, vaid peab maastikus täiendama ja esile tooma hoonestust ja aiakujundust, piire ja väravad tuleb lahendada samas stiilis kinnistule projekteeritud hoonetega;

- Kuritegevuse riskide vähendamise eesmärgil tuleks eelistada läbipaistvaid piirdeid;
- Esipiirded (tänava äärsed piirded) vundamendita kivi või metallpostidel vertikaalsetest puitlippidest aed;
- Kruntidevahelised piirded rajada metallpostidel traatvõrgust paneelidega, kombineerituna haljastusega (hekk, ronihaljastus vms);
- Piirdeaedade kõrgus 1,5 m;
- Ristmike aladel vältida nähtavuskolmnurkadesse piirde rajamist, mis takistaks sõidukijuhi vaatevälja.

#### Üldised nõuded ehitusprojektile:

1. Hoonete, tänavate ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi kehtivatest projekteerimismuutudest ja õigusaktidest.
2. Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabeli 9.13 ning Eesti Standard EVS 843:2003 tabelis 11.2 esitatud nõuetele.
3. Tehnovõrkude kaitsevööndi alal teostatavad kaeve- ja ehitustööd tuleb eelnevalt kooskõlastada võrgu valdajaga.
4. Elamumaa kruntidel näha ette drenaažlahendus ehitusloaprojekti koostamise protsessis.

#### **5.4. Keskkonnakaitsealased nõuded**

Ala kasutusele võtmisega planeeringuga ette nähtud otstarbel kaasnevad järgmised keskkonnamõjud:

- Maastiku ja haljastuse pöördumatu muutumine väheses mahus;
- Veetarbimine tsentraalsest veehaardest;
- Heitvee ärajuhtimine tsentraalsesse kanalisatsiooni;
- Olmejäätmete teke ja äravedu väheses mahus.

#### **5.5. Liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud olemasolevatelt Liiva ja Karja teelt. Moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks on planeeritud kvartali sisesed teed.

Kõik planeeritavad teed on asfaltkattega. Teemaa-alad on ette nähtud avaliku kasutusega ning antakse valla omandisse. Teede laiused vastavad EVS 843:2003 nõuetele. Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud olemasolevatest kohaliku tähtsusega Liiva ja Karja teedest. Nendele teedele on planeeritud omaette transpordimaa sihtotstarbelised krundid. Liiva ja Karja tee teemaa-alade laiuseks on planeeritud 20 meetrit. Liiva ja Karja tee projektkiiruseks on planeeritud 50 km/h.

Planeeritav Müürilille tee pikendusena on planeeritud 30 meetri laiune teekoridor. Sõidutee laiusega 7 meetrit ning selle kõrvale haljasribaga eraldatud 3 meetri laiune kergliiklustee.

Kvartalisest juurdepääsuteede koridorid on planeeritud 16 meetri laiused. Planeeringuala siseteede projektkiiruseks on ette nähtud 30km/h. Kvartalisest teede planeerimisel on välditud tupikute tekkimist ning planeeritud ringliiklus.

Vastavalt Teeseadusele (vastu võetud 17.veebruari 1999.a Riigikogu poolt) on tänavakaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10 meetrit, vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus. Liiva ja Karja teede kaitsevööndid on 20m teemaa piirist, Müürilille tee pikenduse (kuni Liiva teeni) kaitsevööndiks on 10m teemaa piirist. Sisekvartali teede kaitsevööndiks on määratud 5m teemaa piirist.

Planeeritava ala teedevõrk on võimalik ühendada Otsa 7 maaüksuse detailplaneeringuga ja Aruhansu-II kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud teedevõrguga (Müürilille teele pikenduse planeerimine).

Ristmikele on määratud nähtavuskolmnurgad, mille ulatuses ei tohi rajada autojuhtide vaadet takistavaid piirdeid, haljastust või rajatisi.

Karja, Liiva ja Müüri Lille tee äärde on planeeritud 3m laiune kergliiklustee. Kvartalisese tee äärde on planeeritud 1,2m laiune jalgtee. Planeeringuga nähakse ette Liiva tee äärde perspektiivne bussipeatuse asukoht.

Varem koostatud Karja tee projektis on sõidutee äärde projekteeritud ka tänavavalgustus. Planeeringualas kvartalisestest sõiduteede äärde on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud tänavavalgustus.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimismatemaatikast on ette nähtud 2 parkimiskohta elamu kohta, vastavalt Rae Vallavalituse soovitudele on soovituslik ette näha 4 parkimiskohta üksikelamu kohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Kõik teed projekteeritakse vastavalt valla poolt väljastatud projekteerimistingimustele ja teede projekteerimismatemaatikale pärast detailplaneeringu kehtestamist.

## 5.6. Haljastus ja heakord

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Planeeringuga lahendusega on ette nähtud üldmaa sihtotstarbelise kinnistu moodustamine elanikele puhke ja rekreatsioonivõimaluste pakkumiseks. Puhke- ja rekreatsiooniala kujundus lahendada eraldi haljastusprojektiga. Üldmaa kinnistutele on ette nähtud mitmekesise parkmetsa istutamine. Istutatavate puude täiskasvanukõrgus peab olema vähemalt 6 meetrit. Istutamisel tuleb kasutada 3 meetri kõrguseid istikuid. Puhkealade haljastus istutada jalg- ja kergliiklusteede äärde ning suuremate gruppide teede vahelisele alale. Puhkealale rajatakse jalgrajad, mänguväljakud ja istumisplatsid. Pargiala kõik teed ja mänguplatsid valgustatakse normide kohaselt. Mänguväljakud tuleb rajada arvestades erinevas vanuses lastega. Suurematele lastele nähakse ette pallimänguplatside, rüüplatsi ning muude sarnaste atraktsioonide paigaldamist. Üldmaa sihtotstarbelised krundid antakse üle valla omandisse.

Detailplaneeringuga on ette nähtud rajada kaitse- ja eraldusfunktsiooniga kõrghaljastus Liiva, Karja ja Müüri Lille tee äärde ning planeeritava sisetee äärde, mis suundub Korneli maaüksuse suunas ning on perspektiivselt ühendatud varem planeeritud Müüri Lille teega. Kvartalisese teekoridori ilmestamiseks on sõidutee kõrvale planeeritud istutada puude rida.

Planeeringuga nähakse ette uute elamute ehitamine, seega tuleb elukeskkonna meeldivamaks muutmiseks istutada täiendavat haljastust. Kõrghaljastus elamumaa kinnistutele rajatakse elamumaa kinnistute omanike poolt. Iga krundile tuleb rajada kõrghaljastust vähemalt 1 väärtuslik puu krundi iga 200 m<sup>2</sup> kohta. Istutatava puu täiskasvanukõrgus peab olema vähemalt 6m. Kõrghaljastuse istutamisel tuleb arvestada, et need suureks kasvades ei varjutaks kõrvalkrundidel paiknevaid eluhooneid. Lisaks kõrghaljastusele on soovitatav keskkõrge haljastuse, põõsaste ning viljapuude istutamine. Täpne krundi haljastuse lahendus ja paiknemine anda hoone projekti asendiplaanilisel lahendusel.

Ehitus- ja / või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti standardis EVS 778:2001 esitatud nõuetele.

Soovituslik on ehitustööde käigus kasvupinnas koguda kinnistul ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele. Puude kasvualale on keelatud rajada maaküttetorustikku.

## 5.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Soovitav on rajada prügikonteinerile kõvakattega alus, varjata konteinerit variseina või haljastusega ning paigutada prügikonteiner otsese päikese valguse eest varjatult. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Nii prügikonteinerid kui komposter peab asuma naaberkrundi piirist vähemalt 3 meetri kaugusel. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

Planeeringuala tuleb ehitamise käigus ja peale ehituse lõppemist heakorrastada. Ehituspraht kogutakse ehituse ajal eraldi konteineritesse ja viiakse prügilasse.

## 5.8. Tuleohutuse tagamine

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Detailplaneeringu staadiumis kavandatakse vähimaks hoonetevaheliseks kauguseks 8m, mis on minimaalne lubatud tuleohutuskuja. Planeeritud minimaalne hoonestusala kaugus krundi piirist on 4m, mis võimaldab näiteks abihoonet, grillinurka vms rajada krundi keskosast väljapoole. Sellest lähtuvalt on naaberplaneeringute koostajad kohustatud jälgima käesolevaga planeeritud hoonestusala kaugust krundi piirist, et tagada normikohased tuleohutuskujad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus peab vastama kehtival EVS 812-6:2005 „Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tuletõrjevési saadakse planeeritavatest hüdrantidest. Tagatav kustutusvee hulk peab olema vähemalt 10l/sek. Hüdrantide vaheline maksimaalne kaugus mööda teed mõõdetuna võib elamukvartalites olla 300m.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoonete ehitusprojektidega.

## 5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamise abinõud on määratud lähtuvalt Eesti Standardis EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine kirjeldatud soovitustest. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega paigad, kehvalt hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned).

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Strateegiad kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks:

1. Korrashoid

Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab kattega alade pidev korrashoid ning prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

2. Juurdepäas ja alternatiivsed teed

Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevast teekonnast. Sellega kaasneb kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne.

3. Elavus

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Probleemiks võib olla inimeste kodudest eemal viibimine tööpäevadel, hooajaliselt ja vähene liikumine õhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks naabrivalve loomine.

4. Nähtavus ja vaateväli

Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt. plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust.

5. Valgustus, vargused ja vandalism

Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Hea vaade akendest õue ja krundi valgustus vähendavad varguste võimalust. Jälgida tuleks hoone sissepääse, mis on tänavalt ja naabrite poolt nähtamatud. Seal avaldab mõju uste ja akende vastupidavusaeg murdvaraste katsete suhtes. Naabrivalvesüsteemi ja / või turvasüsteemide loomine hoonetele antud piirkonnas on asjakohane. Kuriteohirmu saab vähendada ka vajaliku valgustuse olemasoluga.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on hoone projekteerimiseks määratud järgmised nõuded:

- Kinnistu piiridele rajada piirdead, krundile sissesõit takistada väravaga;
- Kinnistu valgustada heakorrastada;
- Määrata hoone ehitusprojekti raames välisvalgustite asukohad. Sissesõidud kruntidele ja hoonesse valgustada;
- Hoone projekteerimisel arvestada valvesignalisatsiooniga;
- Valida vastupidavad konstruktsioonimaterjalid.

## 6. Vertikaalplaneerimine

Maapinna reljeef on suhteliselt tasane. Absoluutkõrgusmärgid jäävad 43.80 ja 45.70 vahele. Kruntide sade- ja pinnasevesi immutatakse pinnasesse. Planeeritaval alal on olemas kuivendussüsteem, mis likvideeritakse ja asendatakse tänava maa-alale planeeritud sadekanalisatsiooni trassiga. Liigne pinnase- ja sadevesi juhitakse hooneprojekti vertikaalplaneerimise ja drenaaži abil sadekanalisatsioonitrassidesse, mille kaudu sadeveed juhitakse olemasolevasse kuivenduskraavi planeeritava ala lõunapiiril Karja tee ääres. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimisel ei või krundi pinda tõsta hoonestatud naaberkinnistute pinnast kõrgemale, et vältida sadevete valgumist krundist väljapoole. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

## 7. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 06.

### 7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sade- ja dreneaživee lahendus

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts Elveso poolt 13.01.2011 väljastatud tehnilistele tingimused nr. VK-TT 003 ning Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (OÜ Projektkeskus, töö nr. 480).

AS Elveso on nõus lubama Karu maaüksuse detailplaneeringu alale vett koguses 576 m<sup>3</sup>/kuus (19,2m<sup>3</sup>/d), (arvestatud on 12,0 m<sup>3</sup>/kuus ühele ühepere elamuga kinnistule,) peale Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (OÜ Projektkeskus, töö nr. 480) järgse ühisveevärgi väljaarendamist.

Detailplaneeringuala ühenduspunktideks Liiva teel paikneva olemasoleva veetorustikuga on Karja tee ja Liiva tee ristumise piirkonnas paiknev kaev. Perspektiivselt ühendatakse planeeritav veetorustik ka Karja teele, Veski tee ristmikun piirkonda projekteeritud vee ja reovee torustikega Reaalprojekt OÜ töö T01-11 Assaku aleviku läänepiirkonna ÜVK projekteerimistööde II etapp.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgarmatuur (kummkiilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

AS Elveso on nõus vastu võtma Karu maaüksuse detailplaneeringu alalt reovett koguses 576 m<sup>3</sup>/kuus (19,20m<sup>3</sup>/d). Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Detailplaneeringuala ühenduspunktideks Liiva teel paikneva olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga on Karja tee ja Liiva tee ristumise piirkonnas paiknev kaev. Perspektiivselt ühendatakse planeeritav kanalisatsioonitorustik ka Liiva tee äärde Rae valla ÜVK arengukavas 2008-2020 varem projekteeritud trassidega.

Ühisveevärg ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 teemaa-alale, kuid mitte sõidutee alla. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m kaugusele, kaitsevööndi koridor laiusega minimaalselt 4 meetrit.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud Tehnovõrkude koondplaanil joonisel (joonis nr AS-07).

Planeeritavale alale on ette nähtud tuletõrjevõõtu kohtadena kolme tuletõrjehüdrandi rajamine, mis paiknevad kvartalisese tee ääres, hästi ligipääsetavas kohas. Tuletõrjehüdrantide vahekaugus mööda teed mõõdetuna peab olema vähem kui 300m. Planeeritavate hüdrantide paiknemist vaata Tehnovõrkude koondplaani jooniselt (joonis nr AS-07).

Kruntide sademeveed juhitakse kvartalisese tee äärde planeeritavasse sadekanaliseerimisitorustikku, mille kaudu juhitakse vesi Karja tee ääres olemaolevasse kuivenduskraavi.

Hoonete ümber rajada drenaaži süsteem, mis kogub pinnase niiskuse hoone vundamendi ümbert ning juhib selle sademeveekanaliseerimisitorustikku.

## **7.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne elektrivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regioon poolt 12.11.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 185673.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 48x(3x25A). Planeeritava ala elektriline aadress: Järveküla toitealajaam, Varuli toitefiider, projekteeritav jaotusalajaam, projekteeritav jaotusfiidrid.

Karu kinnistu elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud alale kaks 20/0,4kV komplektalajaama. Alajaamade toide on planeeritud läbijooksvana Karu ja Teoni kinnistute vahel asetsevast 20kV kaabelliinist nr 22616, ning Järveküla alajaamast. Alajaamad on paigutatud võimalikult koormuskeskmesse, seejuures äri krundi nurgas asuv alajaam teenindab krunte pos 15 kuni 33 ning sotsiaalmaa krundi nurgas paiknev alajaam teenindab krunte pos 1 kuni 14 ja pos 34 kuni 47. Tarbijate kinnistuteni on planeeritud alajaamast 0,4kV maakaabelliinid ringtoitena. Maa kaabelliinid kulgevad mööda kvartalisest teed, väljaspool sõiduteed. Kruntide äärde on ette nähtud jaotuskilbid, enamasti kahekohalised. Tänavavalgustuse tarbeks on jaotuskilp ette nähtud planeeritava alajaama juurde.

## **7.3. Sidevarustus**

Vastavalt Elion Ettevõtte aktsiaseltsi poolt 25.11.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 16066845 ehitatakse käesoleval aastal Järvekülasse, Uuesalu elamurajooni Elioni võrgusõlm, kust on võimalik käsitletava planeeritava elamurajooni sidekanaliseerimise jaotusvõrgu kaablite paigaldamine lahendada koostöös ja kokkuleppel arendajaga eraldi projektina peale planeeritava sidekanaliseerimise valmimist.

Käsitletavas planeeringualas on reserveeritud kaablikanaliseerimistrassile maa-alad sisekvartalisest teed maa-alale, sõidutee kõrval. **Samuti nähakse ette kaablikanaliseerimise sisestus igale planeeritavale krundile.**

## **7.4. Gaasivarustus**

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 03.05.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-175.

Planeeritava ala gaasivarustuse tagamiseks rajatakse tarnetorustik alates Liiva tee varem projekteeritud gaasitrassist, nähes ette kaks liitumispunkti, millest üks paikneb planeeritava krundi pos 25 juures ja teine Liiva tee ning Müüriõlle tee pikenduse ristmikul.

Tarnetorustiku kaitsevööndi ulatus on vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusele nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ 2m toru teljest mõlemale poole, koridor laiussega 4m. Gaasipaigaldised on planeeritud maa-alusena planeeritava ala sisetee äärde tänava maa-alale, seega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgeseadmed, mis jäävad kinnistute liitumispunktiks gaasivõrguga. Gaasipaigaldised planeeritakse konkreetse tarbija (kinnistu) tarbeks. Gaasipaigaldise projekteerimisel ei võta ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

## 8. Näitajad planeeritava ala kohta

Planeeritava ala suurus	11 ha	
Planeeritav kruntide arv	53	
Elamumaa	46	
Sotsiaalmaa	1	
Transpordimaa	4	
Tootmismaa	1	
Ärimaa	1	
Krunditud maa bilanss	10,92ha	100%
Elamumaa	72 413 m <sup>2</sup>	66%
Sotsiaalmaa	9422 m <sup>2</sup>	9%
Transpordimaa	24 164 m <sup>2</sup>	22%
Ärimaa	3088 m <sup>2</sup>	3%
Tootmismaa	98 m <sup>2</sup>	0,1%
Planeeritavate elamute arv	46	
Parkimiskohtade arv	3 kohta elamispinna kohta (2 kohta elanikele ning 1 koht külalisele)	

## 9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel. Arvestades planeeringuala suurust ja detailplaneeringu elluviimise ajalist perspektiivi on otstarbekas alustada teede ja trasside rajamisega 60 kuu jooksul arvates detailplaneeringujärgsete kinnistute moodustamisest.

Enne krundile ehitusloa taotluse esitamist peab vastava krundi osas olema välja ehitatud juurdepääsu võimaldav tee ning krundi teenindavad tehnovõrgud.

Vastavalt Maalasti-Maalse Põllumajandussaadused OÜ (arendaja) ja Rae Valla vahelisele kokkuleppele (sõlmitud 04.10.2010) toimub detailplaneeringu elluviimine neljas etapis. Igas etapis ehitatakse välja planeeringuala sisesed teed ja lahendatakse sademevee ärajuhtimise küsimused. Tsentraalsed tehnovõrgud ehitatakse välja kuni kruntide liitumispunktideni.

Koostas:

*Kristiina Kokk*

*Arhitekt, Optimal Projekt OÜ*



#### IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1: ~	AS-01
2. Väljavõtted Rae valla üldplaneeringutest	M 1: ~	AS-02
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi linnaehituslik analüüs	M 1:5000	AS-03
4. Tugiplaan	M 1:1000	AS-04
5. Põhijoonis	M 1:1000	AS-05
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000	AS-06
7. Skemaatilised tänava lõiked	M 1:100	AS-07-01...06