

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 taimeistik
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 Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine 15.06. 2004 nr933
2. Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks
3. Rae Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamisest 13.04.2004 nr218
4. Väljavõte ajalehest Harjumaa 16.04.2004.a.
5. Leping Rae Vallavalitsusega detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks
6. Kinnisturegistri väljavõte
7. Katastriplaan
8. Eesti Energia OÜ Jaotusvõrgu Tallinna-Harju piirkond Tehnilised Tingimused detailplaneeriguks Nr.56988
9. Elion Ettevõtted AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr3239739
10. AS Elveso tehnilised tingimused
11. Liitumisleping nr.5/2 AS Vensen
12. Rae Vallavalitsus vallavanem Raivo Uukkivi kiri 27.09.2006 6-2/3577

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on Rae Vallavolikogu 13.04.2004.a. otsus nr. 218 detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneering on koostatud Rae vallas, Karla külas asuva Pilliroo kinnistu omaniku Valdur Ojalaane esindaja Rainer Rohtla tellimusel. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine üksikelamu kruntideks. Planeeringuga määratakse uutele kruntidele ehitusõigus ja tehnovõrkudega varustamine.

Lähteandmed

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud topo- geodeetilist alusplaani tehnovõrkudega OÜ Geolander

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 Pilliroo kinnistu asub Karla külas, Pirita jõe ja Ülemiste- Vaskjala kanali vahelisel Pirita jõe kaldal. Juurdepääs planeeringualale on Jüri- Lagedi teelt algava ja AÜ Atleeti suunduvalt teelt algava Pruuli tee kaudu. Pilliroo kinnistu on suurusega 19860 m², katastritunnusega 65301:003:0382 ja maakasutuse sihtotstarbega elamumaa. Kinnistu on eraomandis.

2.2 Hoonestus, muud kitsendused

Planeeritav kinnistu on hoonestatud Pilliroo talu hoonetega, mille juures on 902 m² õuemaad. Kinnistust moodustab 7341 m² metsamaa, ülejäänud maa on põllu- ja rohumaa.

Maaüksusel on järgmised piirangud:

Kinnistu paikneb osaliselt Pirita jõe piiranguvööndis. Looduskaitseaduse §41 lg1 alusel uue tiheasustusalala rajamine piiranguvööndis ei ole lubatud.

Kinnistu kagupiiril on Pirita jõgi.

Kinnistut läbi loodenurgast kõrgsurve gaasitrass mille kaitsevöönd on 10m ja ohutustsoon 42m.

2.3 Tehnovõrgud

Planeeringualal tehnovõrgud uusehituseks puuduvad.

2.4 Olemasolev taimeistik

Planeeritav ala on kaetud osaliselt hõreda metsaga, osaliselt lage.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 Üldist

Planeeritav maa- ala on jaotatud üksikelumumaaks, 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, tellija soovidest, tehnorajatiste ja- võrkude vajadusest, maapinna reljeefist.

3.2 Üldplaneering

Kehtestatud Rae valla üldplaneeringus (1993) on ette nähtud planeeritavale alale maatulundusmaa sihtotstarve. Tollal kuulus planeeritav maaüksus suurema kinnistu koosseisu, mis pärimise käigus jagati (2003) ning planeeritav osa kinnistust sai elumumaa sihtotstarbe. Otsides lahendusi kinnistul asuva elamu renoveerimiseks algatati Rae Vallavolikogu 13.04.2004.a. otsus nr. 218 detailplaneering ja Rae Vallavalitsuse korraldusega 15.06.2004.a nr933 kinnitati detailplaneeringu lähtetingimused, millega lubatakse Pilliroo maaüksusest moodustada vähemalt 3000 m² elamu krunte jättes osa maast üldkasutatavaks. Planeering parandab Pruuli tee äärde jäävate elamute varustatust tehnovõrkudega, planeeritud on üldvee- ja kanalisatsioonitrassid. Paraneb ka inimeste pääs Pirita jõe äärde kuna planeeringus on ette nähtud kergliiklustee väljaspool elamukrunte jõeni.

3.3 Kruntide moodustamine ja hoonestus

Pilliroo maaüksusele on planeeritud lisaks olemasolevale elamule kolme üksikelamu ehituseks krundid, millest kaks jäävad Pirita jõe kaldale. Tagamaks inimeste pääsu Pirita jõe äärde on planeeritud looduslik rada väljaspool elamukrunte ja kantud jõeäärsetele kruntidele kitsendus inimeste vaba liikumise osas 25m ulatuses Pirita jõe kaldast. Planeeringuala läbiva kõrgsurve gaasitrassi kaitsevööndi ulatuses on planeeritud üldkasutatav maa, kus on võimalik arendada elanike ühiseid tegevusi ja rajada väike laste mänguväljak.

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.

Üksikelumumaale on määratud ehitusala piirid lähtudes hoonestuse ja tuleohutuse eeskirjadest. Planeeringus on antud võimalus hoonestada krunte 1, kuni kahekordse (teine korrus katuse alune korrus) üksikelumuga, maksimaalse

kõrgusega 9m, abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus 6m ja ehitusalune pind kuni 40m².

Ehitusala piirid kruntide piiridest on 5,0 m (va. Krundid nr 5 ja 6, kus Pirita jõe poolisel küljel ulatub ehituskeeluvöönd 50,0 m kaugusele jõe kaldast ja krunt nr 3, kus ehituskeeluvöönd ulatub gaasitrassist 42m kaugusele.)

Üksikelamud on planeeritud 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 tehnoorkude koondplaanil (vt. joonised nr.3 ja 4) on määratud tehnoorkude servituudid.

Arhitektuurinõuded

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 30-45, 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.

Sokkel: Väljaulatuv sokkel kaetakse sokliplekiga või soklikiviga üleulatusega soklipinnast 30-50mm. Soklipleki 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 silekrohviga või lainelise krohviga kaetud värvimata või värvitud sokkel. Sokli lubatud värvitoonid on helehall, helekreem, helepruun, sinakashall.

Seinad: Seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Ühe kinnistu piires ei või kasutada rohkem kui kahte erinevat tellisetüüpi. Toonid peavad olema soojad, 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 kontrastiprintsiibil – 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 külgeinast 0,6- 0,9m. *Korstnad:* Korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes või katta krohviga 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 koostööstada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

3.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

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

Kvartalisine veetorustik paigaldatakse PE torudest Ø 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.

Pilliroo veevarustuse tänavatorustik pikkusega ca 2 km.

Tuletõrjveevarustus

Planeeritava ala elamute arvutuslik tulekustutusvee hulk $q_t = 10 \text{ l/sec}$ kolme tunni jooksul.

Planeeritud veevarustusega on ette nähtud tuletõrjehüdrandid, veetorule läbimõõduga 110.

Tuletõrje veevarustus tagatakse II astme pumplaga Aaviku maaüksusel.

Kanalisatsioon

Planeeritava alal puudub kanalisatsioon.

Arvestades planeeritava maaüksuse reljeefi ning käsitletava alaga piirnevate ja planeerimisele kuuluvate elamute perspektiivset kanaliseerimisvõimalust, tuleb reovee juhtimiseks valla üldkanalisatsiooni rajada reoveepumpla.

Pilliroo elamutest kanaliseeritav maksimaalne reovee kogus $Q_{\max}$ ööp. = 4,5 m³/d.

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

3.5 Elektrivarustus

Planeeritud elamute elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrk Tallinn- Harju piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Pilliroo mü elektrienergiaga varustamiseks rekonstrueerib OÜ Jaotusvõrk „Jõeääre“ 10/0,4kV alajaama ning paigaldab mööda olemasolevaid õhuliini maste krundini õhukaabelliini AMKA 3x120+95. Kinnistul olemasolevad elektriliini postid tõstetakse planeeritava tee maa- alasse. Kaabelliinidele on määratud servituudi alad piki siseteed. Kruntide vahelistele piiridele sõidutee äärde on ette nähtud 2-kohalised liitumiskilbid.

3.6 Sidevarustus

Planeeritud elamute sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Piiritlus- jaotuskapp on planeeritud krunt nr. 1 piiril.

Teemale planeeritud sidekaablist on ette nähtud sisestus igale elamule.

Konkreetses sidevarustuse rajamiseks tuleb koostada sidevarustuse projekt.

3.7 Küte

Elamute küte on kavandatud lokaalsena.

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

3.8 Teed ja platsid

Teemaa laiuseks on planeeritud 12,0 m. kõvakattega sõidutee laiuseks on 4,5m (tugevdatud teepeenrad 0,75m). Sõidutee on planeeritud tupikteena, mille otsas on ümberpööramiseks plats raadiusega 15m. Krundini pos. Nr 5 on planeeritud teemaa laiusega 8m ja kõvakattega sõidutee laiuseks on 3m. Pirita jõeni ja Roo maaüksuseni on planeeritud jalgteed teemaa laiusega 4m, mis jäetakse looduslikuks.

Teede hooldamiseks sõlmitakse vallaga leping ning teed jäävad avalikku kasutusse.

3.9 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 liiklusrada 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. Kruntidele nr 5 ja 6 jääb avalik kasutus 25m ulatuses Pirita jõe kaldast, mille ulatuses ei tohi rajada piirdeid. Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse.

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 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 sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski

- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude 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	%
EE	üksikelumumaa	15 849 m ²	79,8	4X3	12	2000	100
Ümr	sotsiaalmaa	1 360 m ²	6,9	-	-	-	-
L	transpordimaa	2 651 m ²	13,3	-	-	-	-
	KOKKU	19860 m ² ,	100	12	12	2000	100

Koostas: Vilja Alumets