

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Rae valla üldplaneering (2013)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (menetlemisel)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2017-2028
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnoorkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 25.08.2017, töö nr M61-17/1 ja 15.07.2017, töö nr M61-17.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1:Linnaplaneerimine
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 Energiatehnikaseaduse miinimumnõuded
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 Mõrta normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 2013 Surveseadme kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitlev detailplaneeringu ala jääb Assaku aleviku ühepere- ja ridaelamute piirkonda, piirnedes loodest Veski teega, läänest planeerimisel Killingi kinnistuga, kirdest Ööbiku tänavaga, läänest ja lõunast olemasolevate elamukruntidega ja kagust perspektiivse elamualaga.

Vahetus läheduses on peamiselt olemasolevad elamud, nii mitukümmend aastat tagasi rajatud kui viimase paarikümne aastaga ehitatud. Mitmed hoonestamata ja suuremate kruntidega hoonestatud kinnistutele on koostatud detailplaneeringud kruntide jagamiseks väiksemateks elamukruntideks. Vanemate elamutega alad on kujunenud nõukogude perioodil.

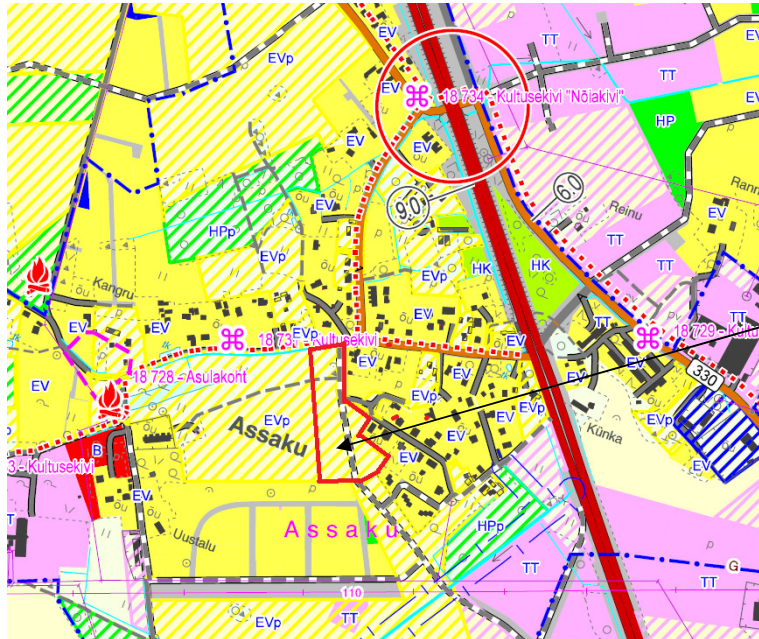
Lähimate detailplaneeringutega on pereelamute kruntide suuruseks planeeritud valdavalt 1200-1500m², korruselisus on 2, kõrgus 8-9m, katusekalle 0-45° ja 1-2 abihoonet. Ridaelamute kruntide suurus on keskmiselt 2000-4000m², korruselisus 2, kõrgus kuni 8m, katusekalle 0-45°, 1-2 abihoonet ja bokside arv 4-6. Ridaelamute kruntide asukohad on kaootiliselt laiali, kuid planeeritava tee äärde jääb 2 olemasolevat ja üks planeeritav ridaelamu ning üks kahepereelamu. Arvestades seda, on võimalik planeeritava tee äärde näha ette ühtne ridaelamute front.

Planeeringualast põhjapoolse jääval Veski teel on kergliiklustee, mis ühendatud Peetri ja Jüri alevikku. Planeeringuala jalgteed tuleb kergliiklusteega ühendada. Assakul teisel pool Tartu maanteed on lasteaed, lasteaeda planeeritakse ka aleviku Peetri aleviku poolsesse külge. Seal kandis on ka kool. Lasteaed asuva 1km raadiuses, kool 1,5km.

3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Villemi ja Piibelehe kinnistu jagamine kuueks ridaelamukrundiks, üldkasutatava maa krundiks ja kaheks transpordimaa krundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnoorkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve. Antud detailplaneeringu lahendustepanek vastab kehtivale üldplaneeringule.



Planeeringuala

Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala on 2,3ha suurune ja asub Assaku aleviku lõunaosas, Veski tee ja Ööbiku tänava ristumiskohas.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritava ala krundid Piibelehe ja Villemi on maatulundusmaa sihtotstarbega, hoonestamata.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Loodest piirneb ala Veski teega, mis on avalik transpordimaa. Kirdest piirneb ala elamumaa sihtotstarbega kruntidega, Veski tee 13, 13a ja Ööbiku tee 1b. Viimasel on ridaelamu, teistel ühispiirile ehitatud paarismaja. Idapiirile Ööbiku tee äärde jäävada ühepereelamud, Ööbiku tee 1a ja Ööbiku tee 6. Läänepoolle jäävad planeeritavad ühepereelamukrundid. Hetkel söötis põllumaa. Kagusse jääb Maria tee äärde, Maria tee 3, kahepereelamu ja hoonestamata maatulundusmaa, Udumäe kinnistu, mis on samuti ette nähtud perspektiivselt elamumaaks. Lõunasse jäävad olemasolevad välja ehitamise ühepereelamukrundid, Pirmi tänava ääres.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualaga külgneb olemasoleva ja avaliku kasutusega Ööbiku tänavaga, millelt on ka juurdepääs. Põhjapiir külgneb avaliku kasutusega Veski teega, millelt juurdepääsu ei planeerita.

4.5 Olemasolev tehovarustus

Ööbiku tänaval on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, samuti sidekaabel ja elektrivarustus. Veski tee ääres on maaparanduskraav, alajaam ja ka kõik eeltoodud tehnovõrgud.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on tasane, kerge langusega loode suunas Veski tee kraavi poole, kõrguste vahemik 46,5 – 48,5m, üksikute puude ja võsaga söötis põllumaa.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Veski tee teekaitsevöönd 20m
- Ööbiku tee teekaitsevöönd 10m
- Alajaama kaitsevöönd 2m
- Kraavi kaitsevöönd 1m

- Sideehitise kaitsevöönd 1m teljest
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1m teljest
- Madalpinge õhuliine kaitsevöönd 2+2m õhuliinist mõlemale poole
- Ühisvee ja –kanalisatsiooni kaitsevööndid 2+2m mõlemale poole toru teljest

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Piibelehe kinnistu jagatakse kaheks elamumaa kinnistuks ja kaheks transpordimaa kinnistuks.

Pos 1 krundi suurus on 3006m² ja sihtotstarve elamumaa. Pos 2 krundi suurus on 2870m² ja sihtotstarve elamumaa. Pos 8 krundi suurus on 1037m², sihtotstarve transpordimaa ja avalik kasutus. Pos 7 krundi suurus on 175m², sihtotstarve transpordimaa ja avalik kasutus.

Villemi kinnistu jagatakse neljaks elamumaa kinnistuks, üheks transpordimaa kinnistuks ja üheks üldmaa kinnistuks.

Pos 3 krundi suurus on 3600m², Pos 4 krundi suurus on 3600m², Pos 5 krundi suurus on 2987m², Pos 6 krundi suurus on 3000m² ja sihtotstarve kõigil elamumaa. Pos 9 krundi suurus on 2330m² ja sihtotstarve transpordimaa, avalik kasutus. Pos 10 krundi suurus on 614m².

Hoonestusala on kruntidel üldjuhul 4m krundi piirist, planeeritava tee poolisel küljel 5m ja Ööbiku tee äärsel piiril 6m. Hooned peavad jääma hoonestusalas, va konsoolsed osad, rajatised võivad olla ka alast väljapool (järgides tuleohutust).

POS 1

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 600m² (abihoonel kuni 20m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 4m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

Lubatud ridaelamubokside arv - 5

POS 2

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 600m² (abihoonel kuni 20m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 4m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

Lubatud ridaelamubokside arv – 5

POS 3

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 720m² (abihoonel kuni 20m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 4m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

Lubatud ridaelamubokside arv – 6

POS 4

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 720m² (abihoonel kuni 20m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 4m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

Lubatud ridaelamubokside arv – 6

POS 5

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 600m² (abihoonel kuni 20m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 4m)
Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)
Lubatud ridaelamubokside arv – 5

POS 6

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 600m² (abihoonel kuni 20m²)
Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)
Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)
Lubatud ridaelamubokside arv – 5

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ja tõstma piirkonna arhitektuurset taset. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, fassaadiplaati, krohvi, tellist ja betooni. Kombineerida vähemalt kahte materjali. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Elamud on ette nähtud lamekatusega, katusekalle 0-10 kraadi. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.3 Piirded

Piirded on kõrgusega kuni 1,3m. Täna poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev puitlipikpiire (üks lahendus kõigil krundidel). Kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirded rajada krundi piirile või piirist kuni 5cm sissepoole. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga ja olema kogu planeeringualal ühtne. Piirded võib asendada ka kuni 1,5m kõrguse hekiga.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele elamukrundidele on Ööbiku tänavalt planeeritavalt teelt. Planeeritav tee on asfaltkattega ja laiusena vähemalt 5m. Sõidutee äärde on planeeritud ka jalgtee laiusena 2,2m, asfaltkattega. Parkimine on lahendatud omal krundil. Krundidele on ette nähtud iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta. Sissesõit krundile on ühest kohast.

Vajadusel tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 aasta määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada, samuti krundi pos 5 ida-ja pos 6 põhjaosas olev kuusehekk, mida vaja iga aastast hooldata (pügada) ja mille kõrguseks tagada hoolduse käigus 2-4m. Krundi iga 300m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 6m. Iga liikvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Istikute arv sõltub mahavõetava puu liigist ja vastava arvu määravad valla keskkonnaspetsialistid.

Planeeritud Piibelehe tee äärde on ette nähtud kahepoolne puudeallee. Puid ei tohi istutada tehnovõrkude kaitsevööndisse. Istutada piki elamukrundide piiri ja kogu planeeringualal üks pinnasega sobiv puuliik.

Üldkasutatavale maale on ette nähtud kõrghaljastus ja mänguväljak, mis lahendada eraldi projektiga. Kõrghaljastusena ette näha nii okas-kui lehtpuud, lisaks põõsasgrupid. Mänguväljakule ette näha vähemalt kolm eri tüüpi kiiku, väikelaste mänguväljaku rajamise puhul liivakast ja liumägi, ronila, suurematele ronila ja korvpallikorv, arvestada eri vanuses lastega. Kuna Udumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on kõrvalkrundile samuti ette nähtud mänguväljak, siis ühe planeeringu mänguväljaku võib rajada väiksemate laste jaoks ja teise planeeringu koolialaste jaoks vastavate tarvikutega.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valida ehitusprojekti selliselt, et prügi autodel oleks tagatud hea ligipääs. Jäätmemahutid paigutada selleks otstarbeks rajatud jäätmemajadesse, katusealustesse või aedikutesse. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3m, on vajalik vastava kinnistu omaniku kooskõlastus.

Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis vältib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna-ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisaldusega pinnas (30-50 kBq/m). Veendumaks hoonetes radoonihutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute pinnast. Maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m hoonestusala piires. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti käigus.

5.7 Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Väravate vaba sisenemislaius vähemalt 3,5 m, avanevad sissepoole. Juurdepääsu ja maja vahele ei või jääda kõrghaljastust.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Hoonestusala kasutusest ja uute hoonete paigutusest loe p 5.1.

Tuletõrjerveearustus vt p 6.2.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad ja on projekteeritud tehnovõrgud koos kaitsevõõnditega, millele tuleb seada servituudid valdaja kasuks. Samuti planeeritud tehnovõrkudele seada servituudid.

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping valdaja soovil. **Kui kinnistu omanikuga kokkulepet servituudi seadmiseks ei saavutata, siis on omavalitsusel õigus seada tehnovõrgu kaitsevõõndi ulatuses sundvaldus.**

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnoarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

6.1 Veevarustus

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 188. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 9,9 m³/d, 300 m³ kuus.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole üldkasutatavale teemaale projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt

2,0bar. Pos 1-2 ja 5-6 kruntide tarvitav veekogus on hinnanguliselt keskmiselt 75m³ kuus, 2,57m³/d. Pos 3-4 kruntidel 90m³ kuus ja 3,1m³/d.

Veetorustik on ette nähtud ringistada Veski tee, Ööbiku tee alguse ja Maria tee ning Ööbiku tee ristmikul ning Pirmi tänava ja Õuna tänava ristmikul olemasolevate torustikega.

Planeeringus on arvestatud ja joonistel kajastatud Reaalprojekt OÜ töö nr P17064 ja P17064-A järgsed vee-ja kanalisatsioonitrassid, millega on ette nähtud veetrass ringistada Veski tee poolses otsas oleva Ööbiku tänava äärse veetoru, Õuna tänaval asuva veetoru ja Maria tee ning Ööbiku tee ristmikul oleva veetoriga. Planeeringuala liitumiseks tuleb veetoru ringistus välja ehitada.

Ühisveevärk projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2017-2028.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

6.2 Tuletõrjevareustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandiga Ööbiku tänaval ja Veski teel, millede 100m raadiusesse jäävad planeeringuala põhjapoolsed krundid. Planeeringu lõunaserva on varem projekteeritud tuletõrjevähidrants (sulgarmatuuride vahele), mis katab planeeringuala lõunapoolsed elamud. Ühe tulekahju normvooluhulk on 10Q₀/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Kustutusvee saamise võimalused peavad vastama standardile EVS 812-6. Detailplaneeringu ala tuletõrjevareustus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tagatud on tuletõrjeauto juurdepääs mööda kõvakattega teed. Hüdrantide asukohad vt Tehnovõrkude joonis. AS ELVESO tagab välistulekustutuseks tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10l/s.

6.3 Reoveekanaliseatsioon

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 188. Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt vastavalt lubatud veetarbimisele on ca 9,9 m³/d, ca 300m³/kuus.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole üldkasutatavale teemaale projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Pos 1-2 ja 5-6 kruntide ärajuhitava reovee kogus on hinnanguliselt keskmiselt 75m³ kuus ja 2,57m³/d, pos 3-4 kruntidel 90m³ kuus ja 3,1m³/d.

Planeeritud on isevooline kanalisatsioon, mis suunaga Veski tee poole Ööbiku teel olevasse kaevu. Näidatud on ka survekanalisatsiooni trassikoridor võimaliku perspektiivse survekanalisatsiooni rajamiseks Udumäe kinnistu ja Uustalu piirkonna elamute jaoks.

Ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2017-2028.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

6.4 Sademe-ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevesi juhitakse planeeringualast lõunas olevasse Lehmja peakraavi läbi Udumäe kinnistu, piki perspektiivset teekoridori haljasala all. Osaliselt juhtida sademevesi (Pos 1 ja pos 7) Veski tee äärsesse kraavi.

Magistraaltorustikuna kasutada minimaalselt De200 torustikku. Kinnistute liitumisühendusena ette näha De110 torustik. Planeeritud sõiduteele ette näha vajadusel (selgub peale geoloogia tegemist) projekteerimise käigus drenaaž, mis juhtida Lehmja peakraavi ja Veski tee äärsesse kraavi.

Planeeritavate kinnistute arvutuslik sademevesi on toodud alljärgnevas tabelis:

	Kogupind	Sh. hoone	Sh. haljas	Sademevesi kogupind	Sademevesi kõvapind/kanaliseeritav
Pos 1	3006	600	2406	7,1	3,8
Pos 2	2870	600	2270	6,9	3,8
Pos 3	3600	720	2880	8,5	4,5
Pos 4	3600	720	2880	8,5	4,5
Pos 5	2987	720	2267	7,7	4,5
Pos 6	3000	600	2400	7,1	3,8
Pos 7	175	7	168	0,3	0,04
Pos 8	1037	288	749	2,6	1,6
Pos 9	2330	647	1683	5,9	3,6
Pos 10	614	-	614	0,9	-

Haljasalale langev vesi imutada maksimaalselt kohapeal, liigniiskuse korral kasutada drenaazi. Hoone katustelt ning kõvapindadelt kogutav vesi juhtida sademeveekanaliseerimisele. On soovitatav paigaldada enne sademeveesüsteemi juhtimist vahemahutid kinnistu piires, et koguda vihmavett kuiva perioodi korral kastmisveeks. Parklatele paigaldada liiva-õli püüdurid.

Lehmja peakraav on rahuldavas olukorras. Kraav vajaks üldisemalt hooldamist võsaraie ning osaliselt setete eemaldamise teel. Eelvoolu trüübid on rahuldavas korras. Lähema 10 aasta perspektiivis vajaksid enamik trüüpe kas kapitaalremonti või väljavahetamist. Planeeringuala kõvakattega pinna sademevee suunamine läbi sademeveekanaliseerimisele ei suurenda peakraavi koormust ning ei põhjusta vajadust eelvoolu rekonstrueerimise järgi. Siiski oleks soovitatav kuni esimese trüübini (Tiigi põik teel Ploomi tn 7 ja 12 kruntide ühispiiril, sademeveekanaliseerimisele suubumiskohast kraav ca 380m) läbi viia kraavil võsatorjetoed.

Kraavid puhastada taimkattest (sh võsa/puittaimestik) alates kraavi põhjast kuni kraavi servani ja 1m kraavi servast mõlemale poole min 5cm kõrguselt. Kraavi põhi puhastada setetest, arvestades kraavi iseoolset kulgemist kuni vabavoolse lõiguni. Kraavi põhjas olev puittaimestiku juurestik juurida tervikuna välja kuni lõiguni, kus iseoolne vee kulgemine ei ole enam takistatud. Kraavist välja tõstetavad setted ladustada kraavi perval 4m laiuses hooldusribas ühtlase kihina, kindlustades setete tagasivalgumine kraavi. Hooldustööde ulatus tuleb selgitada peale detailplaneeringu kehtestamist, kinnisasja lahtikruntimist, sademevee põhiprojekti koostamise käigus enne ehitusloa taotlemist.

Sademevee juhtimisel suublasse on vajalik taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja tehniliste tingimuste järgi tööprojekti.

6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 303950.

Planeeritava ala elektrivarustus 33 x (3x20A) on ette nähtud projekteeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest toitega projekteeritavalt 0,4kV kaablitelt. Projekteeritavate 0,4kV kaabelliinide toide on ette nähtud olemasolevast Ööbiku tee 20/0,4kV alajaamast. Kaabelliin ühendada Uustalu-2 10/0,4kV alajaama F1 Ploomi 6JK jaotuskilbiga. Planeeritud jaotuskilbid on ette nähtud planeeritava tee äärde, vt Tehnovõrkude plaan. Projekteeritavatele jaotusliitumiskilpidele on ette nähtud teenindusmaa. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilp ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Olemasolevatele ja projekteeritavatele Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on ette nähtud servituudi ala kaitsevööndi ulatuses. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojekti.

6.6 Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada gaasitrassi baasil või lokaalselt hoone projekti mahus. Kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, õhk-vee soojuspump, päikesepaneelid vmt. Maakütte kavandamisel teostada enne eksperthinnang maakütte kasutamise võimalikkuse kohta (millist süsteemi on võimalik planeeringualal kasutada, milline on planeeritavate puuraukude sügavus, milline on nende vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, millised on ohud põhjaveele jne). Tuulegeneraatorid ei ole lubatud.

Õhksoojuspumpade poolt põhjustatud mürahäiringud tuleb välistada projekteerimise ja paigaldamise käigus. Õhksoojuspumpade planeerimisel on tähtis paigalduskoha valik ja teiste müra leevendavate meetmete rakendamine. Juhul kui müra ületab normtasemeid, peab õhksoojuspumba omanik rakendama meetmeid müra vähendamiseks.

Gaasitrassi rajamine ei ole kohustuslik kui ridaelamute küte lahendatakse lokaalse küttega, kuid planeeringus on reserveeritud maa-ala gaasitrassi rajamiseks vajadusel.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B-kategooria maaalune gaasitorustik paikneb Udumäe (65301:001:0222) kinnistu kagu poolses otsas. Detailplaneeringuga moodustavate kruntide jaoks on planeeritud alates olemasolevast gaasitorustikust gaasirõhu regulaatorkapp väljavõtte lähedale Udumäe kinnistul ja A-kategooria gaasitorustik Udumäe kinnistule ja piki planeeritavat transpordimaad kuni Veski tee (65301:001:2989) transpordimaani ja lisaühenduse tegemiseks planeeritavalt teelt kuni A-kategooria gaasitrassini Pini tänaval (65301:001:1244). Moodustatavate kruntide jaoks on planeeritud gaasitorustikule liitumispunktideni maakraanid, kuid mitte lähemale kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmpunktile ning mitte sissesõiduteede alla. Igale ridaelamu krundile on ette nähtud üks üldliitumispunkt. Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

6.7 Sidevarustus

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 29298164.

Piibilehe kinnistut (pos 1 ja 8 osas) läbib Telia TZ 14x4 maakaabli trass, mis tõstetakse ümber hoonestusalast väljapoole. Asukoht täpsustatakse tööjoonistega koostöös kõrvaloleva Killingi kinnistu omanikuga. Ööbiku tee ääres asub Teliale mittekuuluv 1-avaline sidekanalisatsiooni trass. Planeeritud kruntidele on planeeritud sidekanalisatsioonitrass, mis on ette nähtud siduda Ööbiku tee 1b kinnistu juures asuva sidekanalisatsiooni kaevuga KLASS-216. Liitumispunktid on ette nähtud kuni 1m krundi piirist. Detailplaneeringu koostamisel on reserveeritud maaala planeeritavatele ridaelamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igale planeeritavale ridaelamuboksile. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.8 Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga teega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel.

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (piire, kõrghaljastus) või siseruumi müra eest kaitstes. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.

- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnanalubade taotlemise vajadus:

Eluhoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Ka kanaliseerimine on ühiskanalisatsiooni. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmereovee kanaliseerimine toimub väljaehitatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski sel kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Sademevee juhtimisel suublasse on vajalik taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja tehniliste tingimuste järgi tööprojektiga.

Soojavarustus lahendatakse gaasitrassi baasil või lokaalselt keskkonnasõbraliku küttega.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja teede ehitamiseks;
5. planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. hoonetele ehitusloa taotlemine ja väljastamine.

Koostas: L.Talving