

Töö number	2016-0073
Koostaja	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301 Harjumaa Telefon: +372 605 6750; e-post: info@rae.ee www.rae.ee
Konsultant	Skepast&Puhkim OÜ Laki põik 2, 12915 Tallinn Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee www.skpk.ee
Huvitatud isik	IBE Estonia OÜ Põdra tee 17, Uuesalu küla, Rae vald 75331 Telefon +372 626 4367; e-post: info@ibe-estonia.ee www.ibe-estonia.ee
Kuupäev	14.01.2019

Uuesalu küla Väike-Uuesalu kinnistu ja lähiala detailplaneering



Algatatud **21.08.2007**

Vastu võetud **11.06.2019**

Kehtestatud

Projekti nr **2016-0073**

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12915 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

Sissejuhatus	5
1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused	6
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk.....	6
1.2. Planeeringu koostamise alused.....	6
2. Olemasolev olukord.....	7
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd	7
2.2. Planeeritav ala	7
2.3. Kehtivad kitsendused	7
3. Planeerimisettepanek.....	8
3.1. Vastavus üldplaneeringule.....	8
3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine	9
3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded.....	9
3.4. Virgestusala.....	10
3.5. Teede liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
3.6. Tehnovõrgud- ja rajatised	11
3.6.1. Elektrivarustus	11
3.6.2. Sidevarustus	11
3.6.3. Veevarustus.....	12
3.6.4. Reoveekanaliseerimine.....	12
3.6.5. Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine	13
3.6.6. Soojavarustus	13
3.6.7. Gaasivarustus	13
3.7. Tuleohutuse tagamine	13
3.8. Keskkond ja haljastus.....	14
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
4. Planeeringu elluviimine	15

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Tugijoonis	M 1:500
3. Põhijoonis	M 1:500
4. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
5. Illustratsioon	

Planeeringu koostamisel osalesid

Detailplaneering koostati koostöös Rae Vallavalitsuse, IBE Estonia OÜ ning Skepast&Puhkim OÜ esindajatega:

Rae Vallavalitsus

Siim Orav Peaarhitekt

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs Projektijuht (alates 03.09.2018), planeerija

Triin Lepland projektijuht, planeerija

Kadri Vaher planeerija

Kati Kraavi tehnik

Piret Kikkas VK insener

IBE Estonia OÜ:

Ülle Kullör juhataja

Sissejuhatus

Juhani III kinnistu detailplaneering (uue nimega Uuesalu küla Väike-Uuesalu kinnistu ja lähiala detailplaneering) algatati 21. augustil 2007.a Rae Vallavolikogu otsusega nr 306.

Juhani III kinnistu detailplaneering on koostatud Uuesalu elurajooni laiendamiseks. Tegemist on kahest suuremast maatükist koosneva arendusalaga, millest ühele on juba koostatud Katku-Uuesalu detailplaneering (kehtestatud 2006.a). Juhani III kinnistu detailplaneering jõudis varasemalt kooskõlastamise faasi lõppu ning planeering oli valmis vastuvõtmiseks, kuid 2009.a raske majandusolukorra tõttu detailplaneeringu menetlus peatati. Varasema lahenduse on koostanud OÜ Esplan. Nüüd on arendaja huvi detailplaneeringu menetlust jätkata ja välja arendada terviklik Uuesalu elurajoon. Arendaja (IBE Estonia OÜ) taotles 17.06.2016.a kirjaga vastuvõtmise faasis peatunud planeeringu menetluse jätkamist. Eskiislahenduse koostamisel võeti aluseks OÜ Esplani koostatud töö ning uuendati vastavalt kehtivatele dokumentidele ja seadusandlusele.

1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine üksik ja kaksikelamute rajamiseks;
- tehnovõrkude ja juurdepääsuteede kavandamine.

1.2. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

- Juhani III kinnistu detailplaneeringu algatamine, Rae Vallavolikogu otsus 21.08.2007 nr 306;
- Uuesalu küla Väike-Uuesalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine. Rae Vallavalituse 27.06.2018 korraldus nr 826.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega 21.05.2013 nr 462;
- Katku-Uuesalu detailplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega 21.03.2006 nr 98.

Planeeringu koostamisel teostatud uuringud:

- Topo-geodeetilised uurimistööd, Geodeesia 24 OÜ, 19.08.2016

2. Olemasolev olukord

(Vt joonis 2 „Tugiplaan“)

2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Detailplaneeringuga planeeritav ala asub Harjumaal Rae valla loodeosas Uuesalu külas Uuesalu elamupiirkonna kõrval. Planeeritav ala piirneb läänest Tohvri maaüksusega (maatulundusmaa 100%); loodes Koppeli maaüksusega (100% maatulundusmaa), mille vahele jääb ka reformimata maa; idas Matsimäe maaüksusega (100% maatulundusmaa) ja lõunas endise Juhani VIII maaüksusega (100% maatulundusmaa).

Endine Juhani VIII maaüksus on osa kehtivast Katku-Uuesalu detailplaneeringust. Maaüksus on jagatud kruntideks, mis on kantud maakatastrisse vastavalt Katku-Uuesalu detailplaneeringu krundijaotuskavale.

Planeeringuala lähedusse jäävad juba väljakujunenud elukeskkonnad Järveküla küla, Jüri alevik, Assaku küla. Tagatud on hea ühendus ning lähedus Tallinnaga.

Planeeritav ala asub looduslikult kaunis kohas. Tegemist on areneva piirkonnaga, kus tegutseb aktiivselt ka külaselts. Külas on mänguväljak, võrkpalliplats ja korvpalliplats. Lähim mänguväljak asub Metssea teel, planeeringualalt ca 300m kaugusel. Samasse jäävad ka puhkealad veesilmaga (Liivajärv).

Lähim kool, Järveküla kool, jääb ca 4 km kaugusele, kuhu Uuesalust viib koolibuss. Külas tegutseb ka lasteaed, mis planeeringualast jääb ca 1,2 km kaugusele.

Alale jalalt on tagatud ka ühistranspordi kasutus. Ühistranspordi peatused paiknevad ca 850 m kaugusel Kitse teel ning veidi kaugemal Põdra teel.

Lähemad suuemed kauplused jäävad Jüri alevikku.

2.2. Planeeritav ala

Ala suurusega 8,04 ha asub Uuesalu külas ühel katastriüksusel tervenisti ja teisel osaliselt:

- Väike-Uuesalu (kat nr 65301:001:1045), maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
- Ilvese tee (kat nr 65301:001:2108), maakasutuse sihtotstarve transpordimaa (100%), planeeringualal osaliselt.

Planeeritava ala keskosas asub põhiliselt leppadest koosnev metsatukk, mis moodustab ühtse massiivi kõrvalasuval Matsi kinnistul kasvava metsaga. Mets kasvab ka krundi läänenurgas, kus leppade ja kaskede hulgas on okaspuid. Ülejäänud krunt on kaetud rohumaaga. Hooneid ega tehnovõrke krundil ei ole. Maapind on kerge kallakuga lõuna ja kirde suunas.

Juurdepääs planeeringualale on mööda Katku-Uuesalu planeeringus planeeritud ja vastavalt sellele rajatud Ilvese teed.

2.3. Kehtivad kitsendused

Planeeritava ala põhjaosas jäävad maaparandussüsteemid. Tegemist on drenaažiga, mis moodustab ühtse süsteemi loodes ja idas paiknevate naaberkruntide drenaažiga. Lepistikku kuivendab selle lõunapiiril asuv kraav, mis jätkub Matsimäe kinnistul.

3. Planeerimisettepanek

(Vt joonis 3 „Põhijoonis“)

Väike-Uuesalu (Juhani III) maaüksuse detailplaneering on vahetuks jätkuks kehtivale Katku-Uuesalu elumupiirkonna detailplaneeringule. Krundijaotus, tänavavõrk ja hoonestuslaad tulenevad nimetatud planeeringu põhimõtetest.

3.1. Vastavus üldplaneeringule

Planeeringu koostamise ajal on kehtestatud uus Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega 21.05.2013 nr 462). Uue üldplaneeringu menetluse ajal oli varasem detailplaneeringu lahendus sisuliselt teada, kuid seda arvestati osaliselt.

Rae valla kehtivas üldplaneeringus on Väike-Uuesalu maaüksuse lõunaosa käsitletud planeeritava elumumaana, põhjaosa on looduslik rohumaa. Kinnistule ulatuvatest kõrghaljastusega piirkondadest idapoolne ja läänepoolne nurk on üldplaneeringu järgi planeeritav haljasala ja parkmetsa maa.



Joonis 1. Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud lilla kriipsupunkt joonega)

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtiva üldplaneeringuga. Elumumaa kruntide planeeritakse ainult ala lõunaosas. Planeeringuala edelanurk on üldplaneeringu kohaselt osaliselt perspektiivne elumumaa ning osaliselt perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa. Arvestades üldplaneeringu täpsusastet, ei saa üldplaneeringus määratud alade piire krundi täpsusega arvestada.

Detailplaneeringuga planeeritakse ala edelanurka kaks elumumaa krunti, millel on tingimus, et alal säilitatakse väärtuslikumad puud. Katku-Uuesalu DP järgi on Ilvese teest loode poole samuti planeeritud elumumaa krundid. Selline käsitus jätkab planeeritud elumumaa kruntide rivi ja annab Katku-Uuesalu elumupiirkonnale tervikliku ruumilise lahenduse ning konkreetse lõpetatuse.

Planeeritavate elamumaade hoonestusalad on märgitud selliselt, et nende taha tekiks haljasala maa ning väärtuslikemate puude säilitamise nõue aitab kujundada sujuva ülemineku parkmetsaks. Seega on tegemist üldplaneeringu täpsustamisega ja üldplaneeringu nõuetega on lahenduse koostamisel arvestatud.

3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Planeeringuala koosneb kahest katastriüksusest, Väike Uuesalu (kat. nr 65301:001:1045) ja Ilvese tee (kat nr 65301:001:2108), millest Ilvese tee jääb alale osaliselt. Detailplaneering teeb ettepaneku olemasoleva Väike-Uuesalu katastriüksuse jagamiseks ning uute kruntide moodustamiseks. Ilvese tee katastriüksust kajastatakse planeeringualas juurdepääsu tagamiseks ja selle muutmiseks planeering ettepanekut ei tee. Andmed kruntide moodustamiseks on toodud Tabel 1.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi plan. suurus (m ²)	Krundi planeeritud sihtotstarve (DP liigi järgi)*	Krundi planeeritud sihtotstarve (KÜ liigi järgi)	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate lahutavate osade suurus (m ²)	Senine sihtotstarve
1	2009	EPk 100%	E 100%	Väike-Uuesalu (65301:001:1045)	-2009	M 100%
2	2012	EPk 100%	E 100%		-2012	
3	2003	EPk 100%	E 100%		-2003	
4	2373	EPk 100%	E 100%		-2373	
5	2025	EPk 100%	E 100%		-2025	
6	2054	EPk 100%	E 100%		-2054	
7	2046	EPk 100%	E 100%		-2046	
8	2005	EPk 100%	E 100%		-2005	
9	2063	EPk 100%	E 100%		-2063	
10	1823	EP 100%	E 100%		-1823	
11	1797	EP 100%	E 100%		-1797	
12	39911	ML 65/HM 25/ P 10%	Üm 100%		-39911	
13	6038	LT 100%	L 100%		-6038	

* EPk – kaksikelamu maa, EP – üksikelamu maa, P – virgestusmaa, HM – parkmetsa maa, ML – muu looduslik maa, LT – tee ja tänav maa;

** E – elumaa, Üm – üldkasutatav maa, L – transpordimaa.

3.3. Planeeritava ala hoonete ja rajatiste ehitusõigus ning arhitektuurinõuded

Planeeritava ala lõunaosa hoonestatakse 9 kaksikelamuga (kaks plokistatud üksikelamut - kahepereelamut) ja 2 üksikelamuga (ühepereelamuga).

Kaksikelamute hoonealune pind on max 240m², suletud brutopind 480m², üksikelamute hoonealune pind max 180m², suletud brutopind 360m². Igale krundile võib ehitada ühe kahekorruselise elamu, lisaks on võimalus rajada kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 80m². Kruntide sihtotstarve on elumaa. Kruntide suurus on vahemikus 1797m² kuni 2373m². Kokkuvõttelult on ehitusõigus esitatud tabelis 2 ja põhijoonisel.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi plan. suurus (m ²)	Max hoonete ehitise-alune pind (m ²)	Max korruselisus Elamu/abihoone	Max hoone kõrgus maa-pinnast (m) Elamu/abihoone	Max hoonete arv krundil Elamu+abihoone	Tulepüsivusklass
1	2009	300	2/1	8 /5	1+2	TP3
2	2012	300	2/1	8/5	1+2	TP3
3	2003	300	2/1	8/5	1+2	TP3
4	2373	300	2/1	8/5	1+2	TP3
5	2025	300	2/1	8/5	1+2	TP3
6	2054	300	2/1	8/5	1+2	TP3
7	2046	300	2/1	8/5	1+2	TP3
8	2005	300	2/1	8/5	1+2	TP3
9	2063	300	2/1	8/5	1+2	TP3
10	1823	260	2/1	8/5	1+2	TP3
11	1797	260	2/1	8/5	1+2	TP3
12	39911	-	-	-	-	-
13	6038	-	-	-	-	-

Kõigil elamumaa kruntidel on kohustuslik ehitusjoon, mis ühtib hoonestusala tänavapoolse piiriga. Elamute min kaugus naaberkruntidel on 20,0m. Kaksikelamute projekteerimisel tagada eluruumidele sobiv orientatsioon mõlemas korteris. Samuti tagada mõlemale osapoolle võrdsed võimalused krundi kasutamisel ja nende privaatsus.

Kuna planeeritav ala on otseseks jätkuks Katku-Uuesalu asumile, peavad siia projekteeritavad hooned olema projekteeritud samas laadis Katku-Uuesalu detailplaneeringu alal püstitatud elamutega, ka peab välisviimistluses kasutama samu materjale ja harmoneeruvaid värvitoone.

Kruntidel 1...11 on lubatud katusekalle vahemikus 0°...45. See vahemik vastab Katku-Uuesalu detailplaneeringus sätestatud katusekaldele. Ehitusprojektides valida katusekalle vastavalt naabruses Katku-Uuesalu elamurajoonis tegelikult väljaehitatud katusekaldele. Katusehari paralleelne või risti tänavaga. Katuseharja kõrgus maapinnast on max 8,0m.

Elamute välisviimistlus valida ehitusprojektis. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, hubane ja harmooniliste proportsioonidega ning moodustama ühe tänava piires ühtse ansambli. Fassaadidel kasutada naturaalseid materjale – domineerivalt puitu, kombineerituna tellise ja looduskiviga. Imiteerivate materjalide (näit. plastmasslaudis) kasutamine ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud. Värvitoonid valida soojad ja pastelsed. Katusekatete toon valida tumedam – tumepruun, tumehall või must.

Kruntide piirdeaiad rajada puidust lippidega metallpostidel (h = 1,5m) ilma betoonvööta ning lippide suund rajada horisontaalsena. See tagab elamurajooni ühtse välisilme.

3.4. Virgestusala

Planeeringualale (pos 12) on planeeritud virgestusmaa, mis on lubatud välja arendada spordi- ja mänguväljaku rajatiste alana, ning looduslik maa, kus on kohustus säilitada olemasolev mets

parkmetsana. Spordi- ja mänguväljaku rajatiste püstitamisele planeering piiranguid ei sea ja need lahendada ühtselt ehitusprojektiga. Alast peab välja kujunema aktiivset puhkamist soodustav paik.

Projekteeritud on Liivajärve puhkeala, mis asub planeeringualast kagus ca 350 m kaugusel. Tegemist on suure alaga, millel on kavandatud erinevaid puhkamist soodustavaid funktsioone ja see on mõeldud kogu Katku-Uuesalu elamupiirkonna puhkealaks (sh käesolevas planeeringus kavandatud elamute teenindamiseks).

3.5. Teede liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala tänavavõrk on Katku-Uuesalu detailplaneeringus kujundatud tänavavõrgu edasiarendus. Kergliiklusteed kulgevad paralleelselt sõiduteedega. Nii sõidu- kui kergliiklusteed asfalteerida ja rajada tänavavalgustus. Tänavate äärde istutada puid täiskasvanukõrgusega min 10m. Teede täpsem lahendus antakse projekteerimisel.

Parkimine:

Planeeritud elamute parkimisnormatiiv EVS 843:2016 „Linnatänavad“, väike-elamute ala:

- Üksikelamu:
elanikele 3 kohta / krunt
- Kaksikelamu (standardis ridaelamu):
elanikele 2x2 kohta = 4 kohta / krunt

Kokku on planeeritud 42 kohta planeeritaval alal, mis vastab normatiivile.

Kruntide sissepääsuteed ja parkimiskohad on vajalik asfalteerida või katta sillutiskividega.

Planeeritud teed on avaliku kasutusega ja antakse üle valla omandisse.

3.6. Tehnovõrgud- ja rajatised

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus kajastub tehnovõrkude joonisel, see täpsustub ehitusprojekti staadiumis. Tehnovõrkude lahenduse aluseks on võrguvaldajate tehnilised tingimused.

3.6.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks Elektrilevi OÜ 16.08.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr.315325 .

Planeeritud hoonete varustamine elektrienergiaga on ette nähtud projekteeritavast alajaamast 20/0,4kV. Planeeritava alajaama toide saadakse 20kV maakaabelliiniga alates olemasolevast 20kV kaabelliinist 28519 Hirve teel.

Planeeritud elamukrundid saavad elektrivarustuse planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabliga. Tagatud uute kruntide elektrivarustus 13x (3x20A). Liitumiskilbid on näidatud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teemaa-alas. Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Tänavavalgustus lahendatakse ehitusprojekti etapis.

3.6.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr. 30740237, väljastatud 17.08.2018.a.

Telia Eesti AS sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani. Planeeritud sidetrass on kokku viidud Katku-Uuesalu kinnistute detailplaneeringuga planeeritud sidetrassiga. Detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud vajalik maa-ala planeeritavatele hoonetele maakaablitrasside ehituseks, maakaabli sisestused on ette nähtud igale planeeritavale elamukrundile. Planeeritud lahendused täpsustada projektiga, ehitusprojekti koostamiseks taotleda uued tehnilised tingimused.

3.6.3. Veevarustus

Vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 06.09.2018, 4-11/1705-1 ühendatakse detailplaneeringu ala kinnistud ühisveevärgiga alates piirkonnast ÜVK.

Planeeringuala veevarutuse liitumispunktid on Ilvese tn 9 kinnistu ees ning Ilvese tee 23 kinnistu ees. Vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeringualale tagatud veekogus kuni 8,0m³/d. Planeeritava ala on ette nähtud hoonestada 9 kaksikelamuga ja 2 üksikelamuga, kus pos 1-9 on igale kinnistule tagatud veekogus 0,8m³/d ning pos 10-11 on tagatud veekogus 0,4m³/d.

Uutele elamumaa kruntidele planeeritud hoonete veega varustamise tarbeks rajatakse uus veetorustik tänava maa-alale ning rajatakse liitumispunktid (maakraan tähisega MK) kuni 1 m kaugusele krundi piirist. Tänavatorustik on planeeritud läbimõõduga De63PE PN10 ning kinnistuühendused ühepereelamutele De32PE PN10, paariselamusele De40PE PN10. Maakraanid on planeeritud läbimõõduga DN25 ja DN32. Torustiku täpne asukoht ja vajalik läbimõõt täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud veetorustikud on ette nähtud rajada min 1,8 m maapinnast toru peale. Juhul kui paigaldamissügavus on väiksem, tuleb torustik soojustada.

Tulekustutusvesi

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrje veetorustiku baasil. Planeeritud tuletõrje veetorustik De110PE PN10 on ette nähtud ühendada kahes kohas olemasoleva tuletõrje veetorustikuga De110 (Ilvese tee 7 kinnistu ees ja Ilvese tee - Jänese tee ristmikul). Tuletõrje veetorustik on planeeritud liiklusmaa-alale, aga mitte sõidutee alla. Tuletõrje veevarustus ehitatakse vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneteni võib olla kuni 150m. Tulekahju kustutamiseks nõutud normvooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritud tuletõrje veetorustikule on planeeritud kaks maapealset tuletõrjehüdranti.

3.6.4. Reoveekanaliseerimine

Reovesi planeeringualalt suunatakse olemasolevasse kanalisatsioonisüsteemi. Vastavalt AS ELVESO väljastatud tehnilistele tingimustele on planeeringualal tagatud reovee vastu võtmine kuni 8,0 m³/d. Planeeringuala kanalisatsiooni liitumispunkt on Ilvese tn 9 kinnistu ees ning Ilvese tee 23 kinnistu ees (olemasolev kaev tähisega OK-1 ja OK-2). Uutele elamumaa kruntidele planeeritud hoonete reovee ärajuhtimiseks rajatakse uus kanalisatsioonitorustik De160PVC SN8 tänava maa-alale ning rajatakse liitumispunktid (kontrolltoru tähisega KKT) kuni 1 m kaugusele krundi piirist. Kruntide 6-9 reovesi on ette nähtud juhtida olemasolevasse reoveetorustikku Ilvese teel (kruntidele ühendustorustike rajamiseks on ette nähtud kasutada olemasolevaid kontrollkaeve).

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku rajamissügavus on min 1,2 m maapinnast toru peale. Juhul kui paigaldamissügavus on väiksem, tuleb torustik soojustada.

3.6.5. Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeritud kruntidel tekkiv sademevesi on ette nähtud juhtida planeeritud sademevee kanalisatsiooni. Planeeringuala sademevee kanalisatsiooni liitumispunkt on Ilvese tn 9 kinnistu ees ning Ilvese tee 23 kinnistu ees (olemasolev kaev tähisega OSK-1 ja OSK-2).

Tänavale on planeeritud sademeveekanalisatsiooni torustik ning liitumispunktid (kontrolltoru tähisega SKT) kuni 1 m kaugusele krundi piirist. Planeeritud sademeveetorustikud on läbimõõduga De200PP-De315PP SN8. Kruntide ühendustorustikud on planeeritud läbimõõduga De110.

Sademevee arvutused on teostatud vastavalt EVS 848:2013 toodud arvutamise juhiste. Vihma korduvuseks on arvestatud 2 aastat. Vastavalt arvutustele on ühelt krundilt kokku kogutava ja ärajuhitava sademevee arvutuslikuks vooluhulgaks 5 l/s.

Kruntide 1 ja 2 ning osa tänava maa-ala sademeveest on planeeritud juhtida planeeritud kraavi.

Kruntide 6-9 sademevesi on ette nähtud juhtida olemasolevasse sademeveetorustikku Ilvese teel (kinnistühenduste rajamiseks on ette nähtud kasutada olemasolevaid kontrollkaeve).

Planeeritavatel kruntidel on soovitatav rakendada sademevee taaskasutusmeetmeid, st sademevee kokku kogumine ja korduvkasutus. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

Tänav maa-alalt juhitakse sademevesi restkaevude kaudu planeeritud sademevee kanalisatsiooni. Restkaevude asukohad lahendatakse vertikaalplaneerimise käigus.

Planeeritaval alal asuvad olemasolevad põllumajandusdrenaažisüsteemid. Olemasolevad drenitorud säilitada planeeringualal nii suures mahus kui võimalik, tagades ala kuivendamise võimalus olemasoleva süsteemi põhjal.

Sademeveekraavidel tuleb tagada vee tõrgeteta äravool, süvendades kraave, puhastades kraavi põhi ja kaldad rohust, võsast, puudest, setetest, jäätmetest jm vee tõrgeteta äravoolu takistavatest objektidest.

3.6.6. Soojavarustus

Planeeringualal kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt projekteerimise etapis. Soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme. Võimalikud küttelahendused on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Nendest nõutest lähtuvalt, on soovitatav projekteerimisel kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi, nt päikesekollektorite kasutamise võimalusi.

3.6.7. Gaasivarustus

Ilvese tänaval on välja ehitatud gaasitrass.

3.7. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

3.8. Keskkond ja haljastus

Planeeritav ala on suhteliselt tasane. Kinnistu keskel asuv kõrgem osa langeb lõuna ja kirde suunas (absoluutkõrgused vahemikus vastavalt 47,50...44,50m ja 47,50...45,0m). Detailplaneeringu järgi säilitatakse olemasolev reljeef, andes kruntidele kirde- või põhjasuunalise kalde sadevete juhtimiseks olemasolevatesse kuivenduskraavidesse või Uuesalu elamurajoonis väljaehitatavasse sadevee kanalisatsiooni. Elamukruntide maapinda võib tõsta olemasolevast kõrgusmärgist max 50,0cm.

Teedelt juhitakse sadeveed restkaevude kaudu sadeveekanalisatsiooni või kuivenduskraavidesse. Teed on normikohaste piki- ja põiksuunaliste kalletega.

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt majadest eemale ning immutatakse pinnasesse. Kruntide kuivendamiseks ehitatakse krundiomanike poolt drenaažid, mis ühendatakse krundi piiril asuvasse sadevee kanalisatsiooni liitumispunkti. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele.

Planeeringuala põhjaosas on kuivendussüsteem, mis on Matsi maaüksusel oleva süsteemi osa. Planeeringuga ei ole kavas seda muuta ja seega säilib olemasoleva kuivendussüsteemi töö. Drenaazisüsteemile on vaja ette näha servituut.

Kinnistu keskosas kasvav mets säilitada metsapargina. Siin võib teha minimaalse vajaliku puhastuse võsast. Ülejäänud kõrghaljastus (läänepoolne metsatukk) ei säili ühtse massiivina, kuid kruntide ehitusõigus sellel alal sisaldab nõude koostada haljastuse hinnang ja säilitada võimalikult palju väärtuslikumaid puid. Igale elamumaa krundile istutada puid täiskasvanukõrgusega min 10m, arvestusega 1 puu iga krundi pinna 200m² kohta. Tänavate äärde istutada puid täiskasvanukõrgusega min 10m. Puid mitte istutada teekaitsevööndisse (10,0m krundi piirist). Ehitusega rikutud kohtades taastada muru.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Kruntide valdajad peavad järgima Rae valla "Jäätmehoolduseeskirja" ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Igale elamule paigaldada prügikonteiner sissepääsu juurde kõva kattega platsile. Ühismahutid jäätmete liigiti kogumiseks asuvad Katku-Uuesalu elamurajoonis.

Krundi täpsem haljastus ja heakord täpsustada ehitusprojektiga.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritav ala asub väljakujunevas eramupiirkonnas. Probleeme võib tekkida päevasel ajal, kui suur osa elanikest võib viibida kodust eemal. Seetõttu on otstarbekas organiseerida naabrivalve. Samuti on otstarbekas haarata elanikud kaasa üldkasutatavate alade (metsapark, spordi- ja mänguväljakute ala) eest hoolitsemisse.

Tänavavalgustus rajada nii tänavatele kui ka spordi- ja mänguväljakule. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Kruntidele rajada piirded (h = 1,5m). Vältida kõrgete ja tihedate piirete rajamist, et säilitada piirkonna ülevaatlikkus.

4. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine;
2. Vajalike servituutide seadmine;
3. Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. Moodustatud katastriüksustele ehituslubade väljastamine.

Kõik arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist.