

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
Kuuseheki 32-6
Saue 76505
Harjumaa
MTR reg nr: EEP002230
Reg.nr.11203491
Tel. 5221744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 2-11**Tellijaja: Rae Vallavalitsus**

Aruküla tee 9
Jüri 75301
Tel. 6056750
e-mail: info@rae.ee

**Detailplaneeringu
koostamise
finantseerijad:****Margus Koik**

Rebase 26
Jüri alevik, Rae vald
Tel. 56252868
e-mail: margus@inmarx.ee

Enit Reitel

Tammiku tee 23-37
Jüri alevik, Rae vald
Tel. 5039399
e-mail: enit.reitel@gmail.com

RAE VALD, KARLA KÜLA

**KARLA KÜLA SAUETANGI JA PRUULI
TEE 20 KATASTRIÜKSUSTE NING
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Köide 1

Arhitekt: Janika Jürgenson

RAE 2018

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	4
1. ÜLDOSA.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1. Asukoht, maaomand	5
2.1.1. Planeeritav ala moodustub järgmistest katastriüksustest:	5
2.2. Hoonestus ja haljastus.....	6
2.3. Piirinaabrid.....	6
2.4. Tehnovarustus	6
2.5. Kitsendused.....	6
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	7
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	7
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Kontaktvööndi analüüs	8
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	9
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	9
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	9
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	9
4.2.4. Krundi ehitusõigus	9
4.2.5. Arhitektuursed piirangud:	9
4.3. Haljastus ja heakord	10
4.3.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
4.3.2. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed	12
4.4. Teed.....	12
4.4.1. Liikluskorralduse põhimõtted.	12
4.5. Tehnovõrgud	13
4.5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	13
4.5.2. Sidevarustus	14
4.5.3. Elektrivarustus	14
4.5.4. Soojavarustus	15

4.5.5. Radoon	15
4.6. Tuleohutuse tagamine	15
4.7. Servituudid.....	16
4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	17

LISAD

Lisa 1: Elering Gaas AS poolt 11.05.2015 väljastatud tehnilised lähteandmed nr T/135.

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon poolt 08.01.2016 väljastatud tehnilised tingimused nr. 236980

Lisa 3: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 13540602

Lisa 4: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 13540702

Lisa 5: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 13540802

Lisa 6: AS ELVESO poolt 12.02.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 021.

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala M 1:2000

Joonis 3: Tugiplaani M1:1000

Joonis 4: Põhijoonis M 1:1000

Joonis 5: Tehnovõrkude koondplaani M 1:1000

KARLA KÜLA SAUETANGI JA PRUULI TEE 20 KATASTRIÜKSUSTE NING
LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu tellija on Rae Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamise finantseerijad on Sauetangi katastriüksuse omanik Margus Koik ning Pruuli tee 20 katastriüksuse omanik Enit Reitel.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette **ehitusõiguse seadmist kolme ühepereelamu ehitamiseks.**

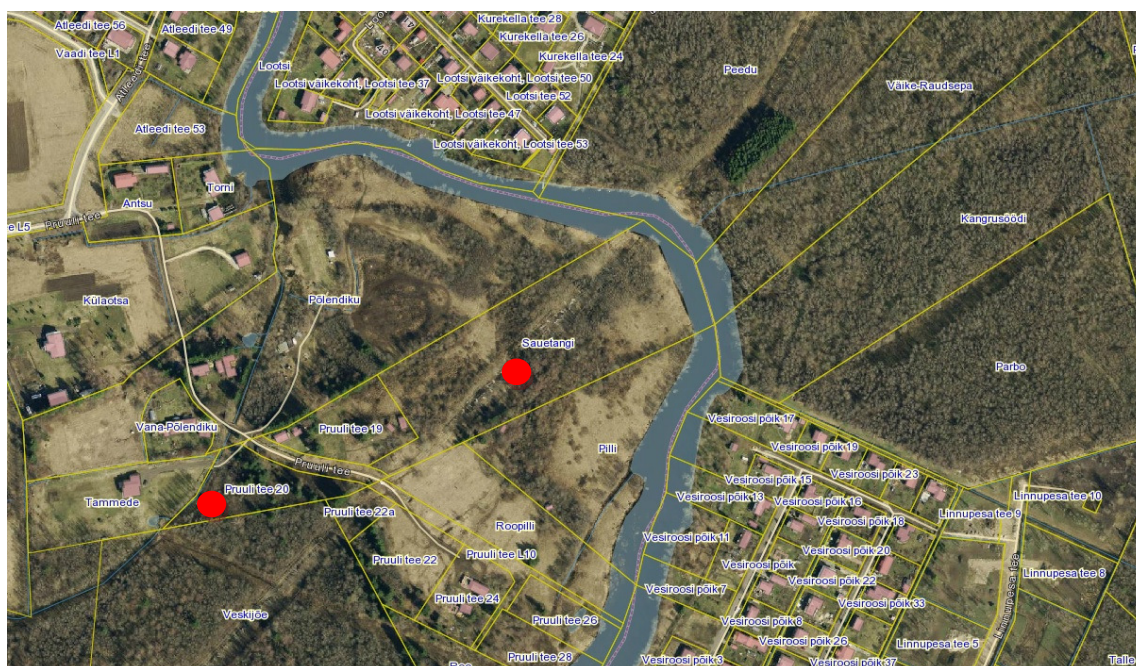
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Jagada Sauetangi maatulundusmaa sihtotstarbelisest katastriüksusest välja kaks elamumaa sihtotstarbelist krunti.
- Muuta Pruuli tee 20 katastriüksuse maatulundusmaa sihtotstarve elamumaaks.
- Määrata elamukruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused
- Liikluskorralduse, tehnovarustuse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Karla küla idapoolses osas Piritajõe ääres. Planeeringualale pääseb Pruuli teelt.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

2.1.1. Planeeritav ala moodustub järgmistest katastriüksustest:

1. Sautangi

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:1058
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;
- kinnistu Nr 13540802
- kinnistu pindala 25 628m²
- omanik on Margus Koik

Kinnistu kõlvikulisse koosseisu kuulub 7005m² looduslikku rohumaad; 629m² haritavat maad, 2946m² metsamaad, 15 048m² muud maad sh veetalune maa 1669m².

2. Pruuli tee 20

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:1056
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa;
- kinnistu Nr 13540602
- kinnistu pindala 5100m²

- omanik on Enit Reitel

Kinnistu kõlvikulisse koosseisu kuulub 3040m² metsamaad ning 2060m² muud maad sh veealune maa 161m².

3. Pruuli tee L9

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:1057
- maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;
- kinnistu Nr 13540702
- kinnistu pindala 1702m²
- omanik on Margus Koik

2.2. Hoonestus ja haljastus

Sauetangi kinnistul paikneb vana kasvuhoone. Ligikaudu 50% planeeritavast alast on metsamaa. Kõrghaljastus kasvab peamiselt Sauetangi katastriüksuse keskosas ja Pruuli tee 20 katastriüksuse läänepoolses osas.

2.3. Piirinaabrid

Planeeritav ala külgneb järgmiste katastriüksustega: Põlendiku (65301:003:0134), Pilli (65301:003:0384), Pruuli tee 23 (65301:001:3654), Pruuli tee L10 (65301:003:1054), Pruuli tee 22a (65301:003:1049), Veskijõe (65301:003:0399) ning Tammede (65301:003:0616).

2.4. Tehnovarustus

Sauetangi katastriüksust läbib D-kategooria DN700 magistraalne maagaasitorustik, sidekaabel ning madalpinge õhuliin.

2.5. Kitsendused

Planeeritavale alale ulatuvad järgmised kaitsevööndid: Pirita jõe kallastrada 4m, veekaitsevöönd 10m, ehituskeeluvöönd 50m, piiranguvöönd 100m. Metsaalal ühtib ehituskeeluvöönd piiranguvööndiga. Gaasipaigaldise kaitsevöönd (hooldustööde) on 10m, gaasitorustikust tulenev ohutuskaja projekteeritavale hoonestusele on 42m, sidekaabli kaitsevöönd 2m mõlemale poole kaablit ning 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd 2m mõlemale poole liini telge ning Pruuli tee teekaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja välimisest servast. Liigniiske ala selgitamiseks Rae vallas on koostatud geodeetiliste tööde aruanne Rae valla suurveed seisuga 07.04.2010, milles mõõdeti Atleedi piirkonnas

vee kõrguseks 35,58 Balti süsteemis. Hoonestusalad peavad esitatud kõrgusmärgist kõrgemal olema.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Margus Koik poolt esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 15.01.2013, nr 65.
- Lähteseisukohad
- Rae valla üldplaneering
- Rae valla ehitusmäärus
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Katastriüksuse plaan
- Karla küla Külaotsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud 11.10.2005)
- Karla küla Roopilli kinnistu lähiala detailplaneering (kehtestatud 20.01.2015)
- Karla küla Pilliroo kinnistu detailplaneering (kehtestatud 11.11.2008)
- Planeerimisseadus
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- ”Sauetangi “ geodeetiline alusplaan M 1:500” (AV Geodeesia OÜ, 04.07 2011, töö nr: 37/11, teg. litsents 707 MA, 489 MA-k).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Detailplaneering asub alal, kus Rae valla üldplaneering näeb ette loodusliku rohumaa ning perspektiivse haljasala ja parkmetsamaa Pirita jõe äärde. Vastavalt planeerimisseaduse §142 lg 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine: üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Kolme uue majapidamise planeerimist ei saa lugeda üldplaneeringu ulatuslikuks muutmiseks, samuti ei muudeta antud detailplaneeringuga hoonestuse kõrguspiirangut ega muudeta ulatuslikult piirkonna maakasutuse juhtotstarvet. **Sellest tulenevalt ei ole käesolev detailplaneering Rae valla kehtivat üldplaneeringut muutev.**

Planeeritavast alast põhja pool (Atleedi ja Vaadi tänavate ääres) on väljakujunenud tiheasustus. Seda ka teisel pool Pirita jõge. Vaheatus läheduses on tänasel päeval üksikud elamud. Kontaktalas on kehtestatud ja koostamisel olevaid detailplaneeringuid, millega nähakse ette uute elamukruntide moodustamine.

Infrastruktuur kontaktvööndis on arenemisjärgus. Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus ca 0,5 km; kauplus ca 3,8 km; kool ning lasteaed ca 4 km.

Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Karla külas	Sauetangi ja Pruuli tee 20 katastriüksuste detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused
Krundi suurus	- Jõe kontaktvööndis min 2000m ² - Uus elamumaa krunt min 1500m ²	Üksikelamukrundid on suuruses 2793-5100m ²
Krundi täisehitus %, koormusindeks	10-15%, olenevalt krundi suuruselt	4,9-9%
Kõrgus ja korruselisus	2korrust ja 8m kõrge	2korrust ja 8m kõrge
Abihooned; hoonete arv krundil	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 60m ² , kõrgus kuni 5m	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 60m ² , kõrgus kuni 5m
Piirded	Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla vörkpiire Vörkpiire hekiga kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	Soovitav piirete kõrgus on 1-1,5m. Eelistada tuleb puidust lattaeda. Kinnistute vahel võib olla vörkpiire koos hekiga, kõrgus maksimaalselt 1,5m

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Sauetangi katastriüksus jagatakse kolmeks krundiks. Kahe krundi planeeritav sihtotstarve on 100% elamumaa (pos 2 ja 3) ning kolmandal krundil (pos 4) 100% maatulundusmaa. Pruuli tee 20 ja Pruuli tee L9 katastriüksuste piire ei muudeta. Pruuli tee 20 katastriüksuse sihtotstarve on planeeritud 100% elamumaa. Planeeritavatele elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üksikelamud (EP). Pruuli tee L9 katastriüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa ning käesolevas detailplaneeringus seda ei muudeta.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Gaasitorustiku ohutuskujast tulenevalt ei tohi olla eluhooned sellele lähemal kui 42m. Lähemale gaasitorustikule kui ohutuskuja on lubatud rajada abihooneid (puukuur, väliköök, garaaž jne). Planeeritav hoonestusala ning soovituslik hoonete paiknemine on esitatud joonisel 4 (Põhijoonis). Põhihoone peab paiknema selleks ettenähtud alal. Abihoone võib paikneda ka põhihoonele määratud alal. Abihoonete hoonestusala võib ulatuda elamumaa kruntide omavahelise piirini naaberkinnistu omanike omavahelise kokkuleppe alusel. Krundil pos 4 olev kasvuhoone likvideeritakse.

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Igal planeeritaval üksikelamu krundil võib olla maksimaalselt üks põhihoone ning kaks abihoonet. Ehitistealune pind võib olla kuni 250m² sh kaks abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 60m². Põhihoone korruselisus on 2, abihoonetel 1. Elamute teine korrus on katusekorrus. Maatulundusmaal (pos 4) olev võrkaed nähakse ette likvideeritavana.

4.2.4. Krundi ehitusõigus

Pos 1, 2 ja 3

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 250 m²
- põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast - 8 m
- abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast - 5m
- Hoonete arv krundil - 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- krundi kasutamise sihtotstarve - 100 % üksikelamu maa

4.2.5. Arhitektuursed piirangud:

- Katuse kaldenurk on lubatud 15-45 kraadi. Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus risti või paralleelne Pruuli tänavaga.

- Krundi ümber võib olla kuni 1,5m kõrgune piire. Eelistada tuleb puidust lattaeda. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire koos hekiga, kõrgus maksimaalselt 1,5m. Teekaitsevööndisse rajatav piire tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.
- Põhihoone korruselisus – 2, teine korrus on katusekorrus
- Abihoone korruselisus - 1
- Suletud brutopind - 470 m²
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, looduslikku kivi ja krohvipinda. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
- Aknaraamid ja uksed puidust.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal.

Pos 4

- hoonete suurim lubatud ehitistealune pindala- puudub
- hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- puudub
- Hoonete arv krundil- puudub
- krundi sihtotstarve - 100 % maatulundusmaa

Pos 5

- hoonete suurim lubatud ehitistealune pindala- puudub
- hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast- puudub
- Hoonete arv krundil- puudub
- krundi sihtotstarve - 100 % transpordimaa

4.3. Haljastus ja heakord

- Planeeringuala on enamasti tasase reljeefiga ala. Maapinna kõrgused langevad Pirita jõe suunas. Ligikaudu 50% planeeritavast alast on metsamaa. Kõrghaljastus kasvab peamiselt Sauetangi katastriüksuse keskosas ja Pruuli tee 20 katastriüksuse läänepoolses osas.

- Üldplaneeringukohaselt peab elamukrundil olema iga 300m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.
- Krundi ümber võib olla kuni 1,5m piire. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt piirkonnas levinud kujunduslaadist. Kruntide vaheline piire võib olla võrkpiire.
- Moodustataval maatulundusmaa krundil (pos 4) teostada heakorrastustöid. Vöastunud alad ja väheväärtuslikud põõsad likvideerida ning kallas puhastada.
- Loodusliku rohumaa ala hooldada regulaarselt. Rohumaad tuleb vähemalt kaks korda aastas niita, et säiliks taimede kooslus ja ei hakkaks kasvama võsa.
- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.
- Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline sajuvete ärajuhtimise lahendus. Vertikaalplaneerimine täpsustub hoonete projekti koostamise staadiumis. Sajuvede juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Eelistatult immutada sajuvesi pinnasesse. Kui pole võimalik elamumaa kruntidelt sademevee immutamist, juhtida kruntide pos 2 ja 3 liigne sademe- ja pinnasevesi Pirita jõkke ning krundilt pos 1 läänepiiril olevasse kraavi.

4.3.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete

liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

- Karla küla elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Soovituslik prügikonteineri asukoht on esitatud joonisel nr 4.

4.3.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, side, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4. Teed

4.4.1. Liikluskorralduse põhimõtted.

Pruuli tee 20 kinnistule on sõidukite ja inimeste juurdepääs planeeritud Pruuli teelt. Kruntidele pos 1 ja 2 pääseb Pruuli teelt mööda planeeritavat teed Sauetangi (pos 4) katastriüksusel. Pruuli tee teekaitsevöönd on 10m äärmise sõiduraja välimisest servast. Elamukruntidel peab olema tagatud vähemalt kahe auto parkimise võimalus. Liikluse rahustamiseks planeerida Pruuli teele 30km/h kiiruspiirangu märk, mille asukoht

täpsustatakse Pruuli tee projekteerimisel. Pruuli tee L9 on ette nähtud tolmuva kattega (1,5 x pindamisega) ning haljastusega. Teemaa antakse üle Rae vallale kolme kuu jooksul tee valmimisest ja kasutusloa saamisest. Pruuli tee L9 on ette nähtud avalikuks kasutamiseks.

4.5. Tehnovõrgud

4.5.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 12.02.2013 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 021, 15.01.2016 saadud täpsustused olemasoleva olukorra muudatuse osas, Rae valla ÜVK arengukava aastateks 2013-2024 (AS Infragte Eesti, 2013) ning Pilliroo ja Roopilli detailplaneeringute lahendused.

Ühinemispunkt ühisveevärgiga on Pruuli teel, punktis V-3.

AS ELVESO lubab planeeringualale vett koguses kuni 1,2 m³/d (36m³/kuus) peale Rae valla ÜVK arengukava 2013-2024 järgse ühisveevärgi väljaehitamist.

Detailplaneeringu käigus moodustunud uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb ühtlasi kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Ligilähedased liitumispunktide asukohad on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Planeeritava ala ühinemispunkt **ühiskanalisatsiooniga** on Pruuli teel olev vaatluskaev K1-6.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 1,2 m³/d (36,0m³/kuus) peale Rae valla ÜVK arengukava 2013-2024 järgse ühiskanalisatsiooni väljaehitamist.

Igale planeeritavale elamukrundile on planeeritud reovee väikepumpla ning tänavatorustikuks jääb survekanalisatsioon.

Moodustunud kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole kinnistu piiri projekteerida maakraan, mis jääb ka ühtlasi kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Sajuvesi. Pruuli teelt L9 sajuvee ärajuhtimiseks on teemaale planeeritud sajuveetorustik eesvooluga Pruuli tee L8 katastriüksusel olevasse kraavi. Planeeritavate hoonete lähedusse rajada drenaažisüsteem, kuhu juhitakse liigne pinnasevesi. Kruntide pos 2 ja 3

sajuvesi juhtida sajuveetorustikku, mille eesvooluks on Pirita jõgi. Sajuvett ei ole lubatud hoone ümber rajatavasse дренаazitorusse juhtida. Pruuli tee 20 katastriüksusel immutatakse sajuvesi pinnasesse. Maapinna kalle on planeeritud läänesuunda. Vajadusel saab liigse sajuvee juhtida läänepiiril olevasse kraavi.

Kinnistutele sadav katuse vihmavesi, mis kogutakse kokku vihmaveerennide ja torudega, võib vihmavee püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti. Vett saaks sellisel juhul kasutada kastmiseks. Sademevee ärajuhtimise lahendus ning põhi- ja tehnovõrkude joonistel esitatud elamukruntide planeeritavad maapinna kõrgused hoonestusaladel täpsustuvad edaspidiste projektide koostamise käigus. Sajuvee juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Vee-, sajuvee- ja kanalisatsioonitorustike vajalik servituudiala on 2+2 m välimise toru teljest.

Ühisveevärk ja ühiskanaliseerimisvõrkude ning moodustatavate elamumaa kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub edaspidise projekteerimise käigus.

4.5.2. Sidevarustus

Sidevarustuse telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu.

4.5.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamise aluseks on AS Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regioon 26.10.2013.a väljastatud tehnilised tingimused nr 195951.

Sauetangi kinnistust moodustatavate kahe elamumaa krundi elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Põlendiku“ alajaama 0,4kV fiidri F-2 kinnistul asuvalt õhuliini mastilt nr. 5. Õhuliini mastilt on ettenähtud maakaabelliin piki sissesõidu teed kuni kruntide vahelise piirini, kuhu on planeeritud kahekohaline liitumiskilp.

Pruuli tee 20 katastriüksuse elektrivarustus on planeeritud sama fiidri õhuliini mastilt nr 9 maakaabelliiniga piki teed kuni sissesõiduteeni, kuhu on ettenähtud liitumiskilp.

Elektriliinidele ja seadmetele on määratud servituudialad. Kaabelliinide täpsed asukohad määratakse tööprojektiga.

4.5.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

Tehnovõrkudevahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

4.5.5. Radoon

Ehitusprojektide koostamisel tellida pinnase radoonitaseme mõõtmine. Normis esitatust kõrgema radoonitaseme korral on kohustuslik hoone projekteerimisel lähtuda EPN 12.3 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ ja Eesti Standardist EVS 840:2003.

4.6. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Kruuntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 54, „*Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded*“. Planeeritavale alale võib rajada hüdrandi, kui lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehituse tuleohutus: Tuletõrje veevarustus nõuetest tulenevalt tagatakse hüdrandi tootlikkus 10 l/s kolme tunni jooksul. Kui projekteerimisel ilmneb, et seda ei ole võimalik teostada, võib krundile pos 4 rajada mahuti. Tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 võib kinniste anumadena lahendatud veevõtukohtade puhul vähendada tulekahju kestvust ühe tunnini (kui on täidetud standardi punkti 7.2 ja lisa G nõuded), mis antud juhul teeb arvutuslikuks koguseks 36 m³. Tuletõrje veevarustuse lahendus täpsustub projekteerimise käigus. Planeeritavale alale krundile pos 4 on ette nähtud võimalus 36m³ suuruse mahuti rajamiseks. Mahutile juurdepääsu tagamiseks tekib servituudi määramise vajadus.

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4.7. Servituudid

Tabel 2 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik	Servituut	Servituudi sisu
Sauetangi (Pos 4)	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Sauetangi (Pos 4)	Pos 2 ja 3	Reaalservituut	Servituut annab pos 2 ja 3 kruntide omanikele õiguse juurdepääsutee rajamiseks läbi Sauetangi (Pos 4) kinnistu. Servituut annab Pos 2 ja 3 kruntide omanikele õiguse rajada ning kasutada läbi Sauetangi (Pos 4) kulgevaid tehnovõrke.
Pruuli tee L9	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.
Pruuli tee L9	Vee, kanalisatsiooni - ja sajuveevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

Perspektiivselt on Pruuli tee avalikult kasutatav tee.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine ning krundile pos 4 (maatulundusmaa) notariaalse servituudi seadmine tagamaks juurdepääs kruntidele pos 2 ja 3;
- Maatulundusmaal (pos 4) oleva võrkaia likvideerimine;
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Servituutide seadmine;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Taristu ja Avaliku ruumi välja ehitamine. Teede ehitamise kohustus loetakse täidetuks, kui teed on välja ehitatud tolmuva kattega teedeks vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt kooskõlastatud projektile.
- Pruuli tee L9 antakse vallale üle 3 kuu jooksul tee valmimisest ja kasutusloa väljastamisest
- Hoonete ehituslubade väljastamine.
- Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on detailplaneeringukohaste sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistuni ning kinnistu piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Seletuskirja koostaja: Janika Jürgenson 23.03.2018