

KÖITE SISUKORD

KOOSKÕLASTUSTE TABELID

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Leping detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks, nr.6-14/19, 25.07.2011.a.
2. Rae Rae Vallavalitsuse kiri „Peetri küla Häälinurme tn 15 kinnistu detailplaneeringu algatamisest” nr.6-2/4133, 30.07.2011.a.
3. Rae Vallavalitsuse kiri „Algatatud detailplaneeringust informeerimine” nr.6-2/6396, 22.08.2011.a.
4. Rae Vallavalitsuse korraldus „Peetri küla Häälinurme tn.15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” nr. 647, 02.aug.2011.a.
5. Lähteseisukohad Peetri küla Häälinurme 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud eelneva korraldusega nr. 647
6. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Harju Elu, 02.09.2011.a.)
7. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta (Rae sõnumid, sept.2011.a.)

II SELETUSKIRI

- 1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD
- 2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK
- 3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
 - 3.1. KONTAKTVÖÖND JA SELLE ANALÜÜS
 - 3.2. MAAOMAND PLANEERITAV ALAL
 - 3.3. HALJASTUS
 - 3.4. TEHNOVARUSTUS
4. PLANEERINGUS KAVANDATAV
 - 4.1. PLANEERING
 - 4.1.1. Vastavus üldplaneeringule
 - 4.1.2. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine
 - 4.1.3. Planeeringulised ideed
 - 4.1.4. Üldised arhitektuurinõuded
 - 4.1.5. Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused
5. ERINÕUDED
 - 5.1. Olemasolevad kitsendused
 - 5.2. Ettenähtud kitsendused
 - 5.2. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks
6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

- 7. KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD
 - 7.1. Haljastus ja heakord
 - 7.2. Jäätmekäitlus
 - 7.3. Soojavarustuse põhimõtted
 - 7.4. Pinnasereostus
- 8. TULEOHUTUSNÕUDED
- 9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED
- 10. TEHNOVÕRGUD
 - 10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 10.2. Elektrivarustus
 - 10.3. Sidevarustus
- 11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

III JOONISED

- | | | |
|---|--|-----|
| 1 | Situatsiooniskeem | G-1 |
| 2 | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsiskeem | G-2 |
| 3 | Tugiplaan | G-3 |
| 4 | Põhijoonis koos tehnovõrkude plaaniga | G-4 |

IV. LISAD

- 1. Katastriüksuse plaan
- 2. Olemasolev olukord Häälinurme 15 ja lähiümbrus
- 3. AS Elveso tehnilised tingimused nr. VK-TT 219
- 4. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr. 193638
- 5. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 17415360
- 6. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (kehtiv)
- 7. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (menetletav)
- 8. Peetri küla üldplaneering
- 9. Häälinurme pereelamute grupi detailplaneering
- 10. Kooskõlastuste plaanid
- 11. Krundile paigaldatud tahvel

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Rae Vallavalitsuse algatuskiri nr 6-2/4133, 30.07.2011
- Grei Reigo taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks

Detailplaneering on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrusele nr 14 (Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend).

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Peetri küla üldplaneering (1994)
- Rae valla üldplaneering (1993)
- Rae valla menetletav üldplaneering (vastu võetud 16.11.2010)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020
- Rae Vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- Katastriüksuse plaan
- Kehtiv Häälinurme pereelamute grupi detailplaneering
- Kehtiv Häälinurme 5 kinnistu detailplaneering
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja standardid

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilised mõõdistused, OÜ Inrestauraator Projekt, töö nr. 1118.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks enamvähem võrdseks krundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine ühepereelamute rajamiseks, lisaks üldiste maakasutuse tingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

(vt. G-3 „Tugiplaan”)

3.1. KONTAKTVÖÖND JA SELLE ANALÜÜS

Planeeritud maa-ala asub Rae vallas, Peetri külas, Häälinurme pereelamute grupis. Planeeritava maa-ala suurus on ~0,37 ha. (vt. G-2 „Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsiskeem”)

Põhjast piirneb planeeringuala Kungla maaüksusega, idast Häälinurme tn 17 krundiga, lõunast Häälinurme tn.13 krundiga ja Häälinurme tänavaga ja läänest Nurme maaüksusega. Planeeritava kinnistu suurus on 3013 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Hoonestamata krunt on ilma haljastuseta rohumaa.

Piirkonna hoonestus on rajatud või rajamisel viimase 10 aasta jooksul, peale detailplaneeringu kehtestamist (Häälinurme pereelamute grupi detailplaneering. M. Masso arhitektuuribüroo OÜ. Töö nr.0301), mille kohaselt oli lubatud igale kinnistule rajada üks väikeelamu, lisaks krundid teele, tehnoajalistele ja 2 ärimaa sihtotstarbega krunti Vana Tartu mnt. ääres. Planeering on suuremalt jaolt ellu viidud: välja on ehitatud tänavad ja tehnovõrgud, osa moodustatud kruntidest on ka hoonestatud.

Piirkonna virgestus- ja puhkealadeks võib lugeda kõiki lähikonna metsi, lähimad valgustatud rajad asuvad Kuldala pargis, ligikaudu 300 m. kaugusel, sportimisvõimalused on ka Peetri lasteaed-alkkoolis, kus on staadion ja võimla. Lähim kauplus asub Mõigus, ligikaudu 0,5 km kaugusel. Lähim kool ja lasteaed on Peetri lasteaed-alkkool. Marsruut takso ühendus Tallinnaga on Vana Tartu maanteelt ligikaudu 300 m. kaugusel.

3.2. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritud maa-alal asub järgmine kinnistu:

Tabel nr 1

Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Häälinurme 15	3013	7492802	65301:001:0339	Elamumaa	Grei Reigo

3.3. HALJASTUS

Kõrghaljastus krundil puudub.

3.4. TEHNOVARUSTUS

Planeeritava ala ääres Häälinurme tänaval on olemas vajalik tehnovarustus (vesi, kanalisatsioon, drenaaž, elekter, side).

4. PLANEERINGUS KAVANDATAV

Detailplaneeringus on kavandatud jagada Häälinurme tn. 15 kinnistu kaheks krundiks, anda ehitusõigus mõlemale krundile ühepereelamu ja abihoone rajamiseks.
(vt. G-4 „Põhijoonis koos tehnovõrkude plaaniga”)

4.1. PLANEERING

4.1.1. Vastavus üldplaneeringule

Häälinurme tn. 15 kinnistu asub Peetri külas väljakujunenud tiheasustusalas.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga ja Peetri küla üldplaneeringuga.

OÜ Inrestauraator Projekt. Reg nr. 10088154. Tallinn, Lille tn.13

Harju mk. Rae vald, Peetri küla, Häälinurme 15. Detailplaneering. Töö nr. P 1118

4.1.2. Kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine

Praegu kehtib planeeringualal „Häälınurme pereelamute grupi detailplaneering“, millega kinnistu jagati elamukruntideks (39), tootmismaa kruntideks trafoalajaama ehitamiseks, 2 ärimaa krundiks, üldmaa krundiks ja transpordimaa kruntideks tänava rajamiseks. Planeeringujärgne krundijaotus on ellu viidud. Osaliselt on krundid ka hoonestatud.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamise järel muutub planeering kehtetuks Häälınurme tn. 15 kinnistu osas. Võrreldes kehtiva planeeringuga saab ühest elamukrundist kaks. Mõlemale krundile määratakse ehitusõigus.

Kehtiva detailplaneeringu muutmise tingisid järgmised asjaolud:

- Olemasolev elamumaa krunt on suurem teistest piirkonnas kehtestatud krundisuurustest, mis võimaldab krundi jagamise kaheks

Põhimõtted, mida ei ole võrreldes kehtiva planeeringuga muudetud:

- Kavandatud on ühe väikeelamu ja ühe abihoone ehitamise võimalus krundile
- Planeeringulahendus vastab Rae valla üldplaneeringule ning Peetri küla üldplaneeringule

Planeeringulahenduse eelised kehtiva planeeringulahenduse ees:

- Ühe elamukrundi asemel saab olema kaks elamukrunti

4.1.3. Planeeringulised ideed

- Piirkonnale iseloomuliku hoonestustiheduse hoidmiseks on krundi ehitusõiguse määramisel arvestatud piirkonnas väljakujunenud hoonestustihedusega
- Piirkonnale iseloomuliku hoonestuskõrguse hoidmiseks on hoone lubatud maksimaalseks kõrguseks määratud 9 m
- Olmeprügi kogumiseks ja hoidmiseks on krundile kavandatud sorteeritud jäätmete kogumiskoht.

Arhitektuurselt on antud piirkonna hoonestus pärit ühest ajastust. Naaberkruntidele on rajatud uued hooned vastavalt kehtestatud Häälınurme pereelamute grupi detailplaneeringule.

Planeeringus kavandatud elamute paigutamisel on lähtutud eelnevast kehtestatud detailplaneeringust ja selle hoonestusrütmist, et tagada planeeritava elamu sulandumine ümbritsevasse keskkonda.

4.1.4. Üldised arhitektuurinõuded

Suurim lubatud kõrgus: 9 m

Suurim täiskorruste arv: 2 maapealset korrust

Katusekalle: 0°÷35; olenevalt kaldest rullmaterjal, katusekivid, valtsplekk

Fassaadid: krohv; fassaadikivi; puit, mitte kasutada plasti ja palki

Piirded: Piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Krundi tänavapoolse piirde rajamisel kasutada piirkonnale iseloomulikke lahendusi – vertikaalset või horisontaalset puitlippiidest piiret.

Kruntidevahelised piirded rajada rohelistest traatvõrkpaneelidest piirdena.

4.1.5. Kavandatud krundi ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Pos 1	Aadressi ettepanek	Häälینurme 15
	Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
	Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 üksiklamu, 1 abihoone
	Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	300 m ²
	Hoone suurim lubatud brutopindala:	400 m ²
	Hoone suurim lubatud kõrgus:	üksiklamu 9 m, abihoone 6 m, ±0.00=38.13
	Hoone suurim lubatud korruselisis:	üksiklamu 2, abihoone 1

Juurdepääs krundile on Häälینurme tänavalt.
Parkimine on lahendatud oma krundil.

Pos 2	Aadressi ettepanek	Häälینurme 13a
	Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
	Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 üksiklamu, 1 abihoone
	Hoone suurim lubatud hoonealune pindala:	200 m ²
	Hoone suurim lubatud brutopindala:	400 m ²
	Hoone suurim lubatud kõrgus:	üksiklamu 9 m, abihoone 6 m, ±0.00=38.50
	Hoone suurim lubatud korruselisis:	üksiklamu 2, abihoone 1

Juurdepääs krundile on Häälینurme tänavalt.
Parkimine on lahendatud oma krundil.

5. ERINÕUDED

5.1. Olemasolevad kitsendused

- Detailplaneeringuala jääb lennuvälja lennukimüra tsooni
- Häälینurme tänav on eratee, kasutusõiguse kohta seatakse servituut

5.2. Ettenähtud kitsendused

- Häälینurme 13a- le seada side- ja elektri kaabli servituut Häälینurme 15 kasuks

5.3. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Olemasolevat maapinna kõrgust mitte tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute pinnast, tagada pinnasele olemasolevaga samaväärne veerežiim, vältida sadevete imbumist naaberkrundile.
- Ehitusprojekti koostamiseks võtta võrguvaldajalt tehnilised tingimused
- Kinnistu omanikul sõlmida liitumisleping vee-ettevõtjaga
- Müraprobleemi leevendamiseks kasutada ehitusprojekti konstruktsioone ja aknaid, mis vähendavad müra levikut, müra eluruumides ei tohi ületada päeval 40 dB ja öösel 30 dB
- Hoone eskiisprojekti peab kooskõlastama valla arhitekt

6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud ala asub väikese liiklusköömusega Häälinurme tänava (eratee) ääres. Häälinurme tänavale saab Vana Tartu maanteelt, mis on avalikult kasutatav tee.

Lähim ühistransport on marsruuttakso Vana Tartu maanteel, planeeritavast alast ~300 m kaugusel. Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub Häälinurme tänavalt, mis on eratee. Enne planeeringu vastuvõtmist on vajalik sõlmida notariaalne servituudi leping.

Parkimine on lahendatud oma krundil.

7. KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

7.1. Haljastus ja heakord

- Olemasolev kõrghaljastus puudub
- Kruntide haljastamine lahendada ehitusprojektiga, soovitud istutuspiirkonnad dekoratiivhaljastusele, hekkidele ja viljapuudele antud detailplaneeringus (vt. põhijoonis G-4)

7.2. Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele määrab kohalik jäätmehoolduseeskiri.

Sorteeritud jäätmete kogumise kontainerite võimalik asukoht on tähistatud põhijoonisel.

7.3. Soojavarustuse põhimõtted

Soojavarustus lahendatakse lokaalse katlamaja baasil. Katlaseadme soojusvõimsus on 30 kW.

7.4. Pinnasereostus

Planeeritaval alal ei esine pinnasereostust.

8. TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded” alusel.

Hoonestusalad on määratud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonestusala ja krundi piiri vahele jääv 5 m laiune ala on piisav päästevahenditega juurdepääsuks.

Planeeritud hoonete ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Hooned projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadakse Häälinurme tn. 12 krundi juures olevast hüdrandist (ca 90 m).

9. 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“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Planeeringus kavandatud linnaehituslikud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringus kavandatu lähtub kvartali hoonestusstruktuurist, et mitte lõhkuda harjumuspärasest turvalisust tekitavat keskkonda.
- Planeeritava hoone kavandamisega ei muudeta piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

10. TEHNOVÕRGUD

(vt. G-4 „Põhijoonis koos tehnovõrkude plaaniga”; G-4a „Põhijoonis koos tehnovõrkude plaaniga (väljavõte)”).

10.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustuse- ja kanalisatsiooni osa on lahendatud vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 219.

Planeeringualale on välja ehitatud liitumispunktid veele (MK-17 DN-25) ja kanalisatsioonile (kaev K-1), mis jäävad krundi Häälinurme 13a liitumispunktideks.

Krundi Häälinurme 15 ühinemispunkt ühisveevärgiga on planeeritud Häälinurme tänaval olevast ühisveevärgi torustikust (Ø 63 PE). Ühisveevärgi torustiku ja krundi piiri vahele (mitte kaugemale kui 1m krundi piirist) on planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis on ühtlasi krundi liitumispunkt ühisveevärgiga. Häälinurme 13a ja 15 veekogused on 0,4 m³/ööpäevas krundilt.

Krundi Häälinurme 15 ühinemiseks ühiskanalisatsiooniga on planeeritud rajada kaevust K-1 kuni uue krundini trassi pikendus (Ø 160 PVC). Krundi piiri äärde (mitte kaugemale kui 1m) on planeeritud liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga (vaatluskaev). Häälinurme 13a ja 15 reoveekogused on 0,4 m³/ööpäevas krundilt.

Planeeritavatele torustikele on määratud servituudiala vajadus kaitsevööndi ulatuses.

Sadeveed immutatakse pinnasesse omal krundil.

Tänavate drenaaž on lahendatud kehtiva Häälinurme pereelamute grupi detailplaneeringuga ja selle järgi ka välja ehitatud. Arvestades olemasoleva pinnase geoloogilise olukorraga (20...30 cm huumust ja selle all paas) ei ole otstarbekas dreneerida krunte.

Tuletõrjehaiguste vajadust (10 l/sek) rahuldab rajatud hüdrant Häälinurme 12 juures.

10.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr. 193638.

Planeeringualale on välja ehitatud liitumiskilp (LK 2.1.2), mis jääb krundi Häälinurme 13a liitumiskilbiks. Olemasoleva kilbi kõrvale planeeritakse uus liitumiskilp (3x25A) Häälinurme 15 krundi liitumiskilbiks.

Planeeritavale kaablile on määratud servituudiala vajadus kaitsevööndi ulatuses.

10.3. SIDELVARUSTUS

Sidelvarustuse osa on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr. 17415360.

Planeeringualani on paigaldatud mikrotorustikus optiline sidekaabel. Planeeringuala krundi piirile on toodud liitumispunkt, kust hargneb planeeritav sidekanalisatsioon (Ø 50 PVC) mõlemale planeeritavale krundile.

Planeeritavale kaablile on määratud servituudiala vajadus kaitsevööndi ulatuses

11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Detailplaneeringujärgselt sõlmitakse võrguettevõtete liitumislepingud
- Seatakse detailplaneeringujärgsed servituudid ja kantakse need kinnistusraamatusse
- Detailplaneeringujärgselt ehitatakse välja Taristu kuni planeeringujärgsete maaüksusteni
- Detailplaneeringujärgselt moodustatakse krundid, kantakse kadastrisse ja moodustatakse uued kinnistud
- Peale detailplaneeringu kehtestamist koostatakse ehitusprojektid, millele taotletakse ehitusload

