

PROJEKTI KOOSSEIS

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse kiri 10.2007 nr. 6-2/3216
2. Rae Vallavolikogu otsus 09. september 2008 nr 441 Vaskjala küla Vana- Kooli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine.
3. Väljavõte ajalehest Harju Ekspress 05.detsember 2008
4. Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid detsember 2008
5. Rae Vallavalitsus korraldus 18.november 2008 nr 1418 Vaskjala küla Vana- Kooli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine.
6. Lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks
7. Leping Rae Vallavalitsusega detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks
8. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll 23.04.2009
9. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll 09.2009

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid
2. Kontaktvööndi analüüs. Üldplaneering
3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus
4. Olemasolev olukord
 - 4.1. Asukoht, maaomand
 - 4.2. Olemasolevad hooned
 - 4.3. Olemasolev haljastus'
 - 4.4. Olemasolev tehnovarustus
 - 4.5. Olemasolevad piirangud
5. Planeerimislahendus
 - 5.1. Krundijaotus
 - 5.2. Krundi ehitusõigus
 - 5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded
 - 5.4. Piirded
 - 5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 5.6. Vertikaalplaneerimine
 - 5.7. Heakorrastus ja haljastus
 - 5.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus
6. Veevarustus ja kanalisatsioon
7. Elektrivarustus
8. Sidevarustus
9. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine
10. Tulekaitse
11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
12. Planeeringu elluviimise tegevuskava

III KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

1. Kooskõlastuse joonis
2. Kooskõlastuse joonis

IV JOONISED

- | | | |
|----|--------------------------|----------|
| 1. | Üldplaneeringu väljavõte | |
| 2. | Kontaktvööndi skeem | |
| 3. | Asendiplaan | M 1:5000 |
| 4. | Tugiplaan | M 1:500 |
| 5. | Põhijoonis | M 1:500 |
| 6. | Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |
| 7. | Illustratsioon | M 1:1000 |

V LISAD

1. Kinnisturegistri väljavõte
2. OÜ JAOTUSVÕRK TALLINN- HARJU PIIRKOND, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr.165967, 26.08.2009.
3. Elion Ettevõtte AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr13452434
4. Pildid olemasolevast olukorrast

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

- 1) Rae Vallavalitsuse kiri 18.06.2007 nr 6-2/3216 Rae valla Vaskjala küla Vana-Kooli kinnistu detailplaneeringu algatamisest;
- 2) Rae valla üldplaneering (1993);
- 3) Rae valla menetlemisel üldplaneering;
- 4) Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- 5) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- 6) Rae vallavolikogu otsus nr 441 detailplaneeringu algatamise kohta, 09.09.2008;
- 7) Rae vallavalitsuse korraldus nr 1418 18.11.2008 detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine
- 8) Lähtetingimused

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Rae valla üldplaneeringuga ja ehitusmäärusega.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ HECTARE poolt mõõdistatud topogeodeetilist plaani (töö nr. 08_149, 2008.a.).

2. Kontaktvööndi analüüs. Üldplaneering.

Planeeritav ala jääb Vaskjala küla keskmest veidi kõrvale planeeritavad elamud on pikenduseks piki Ussiaugu teed. Naabruses algatatud ega kehtestatud planeeringuid ei ole. Mõõda Ussiaugu teed saavad juurdepääsu 2 hajaasustuse majapidamist. Kehtestatud Rae valla üldplaneeringus (1993) on ette nähtud planeeritavale alale osaliselt sotsiaalmaa ja osaliselt elamumaa sihtotstarve. Hetkel paikneb kinnistul korterelamu ja kinnistu on elamumaa sihtotstarbega. Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse elamumaa osaliselt väikeelamu kruntideks ning muudetakse osaliselt sotsiaalmaaks. Olemasoleva korterelamu puhul on tegemist vana koolimajaga, mida on peetud küla ja seltsielu südameks. Sellest tulenevalt on külaplatsi planeerimine antud kohta asjakohane.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on eraldada Vana- Kooli kinnistust väiksemad elamumaa sihtotstarbega krundid ning olemasoleva Rae koolimaja kõrvale moodustada sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt laululavaga külaplatsi planeerimise eesmärgiga. Moodustatavatele kruntidele seatakse ehitusõigus ja lahendatakse tehnovõrkudega varustamine.

4. Olemasolev olukord

4.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Rae vallas, Vaskjala külas. Juurdepääs alale toimub olemasolevalt avaliku kasutusega Ussiaugu teelt. Planeeringuala moodustab Vana- Kooli kinnistu katastritunnusega 65301:007:0184, suurusega ca 1,8 ha, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu omanikud on Rae vald, Allan Illak ja Meeli Põldma. Lähialana kaasatakse tehnovõrkude alla jääv maa- ala. Planeeritav ala piirneb reformimata riigimaaga mida on kasutatud põllu- ja karjamaana.

4.2 Olemasolevad hooned

Planeeritaval kinnistul asub 1933 aastal ehitatud Rae koolimaja, kus tänapäeval on kaks korterit ja päevakeskus. Lisaks vanale koolimajale asub kinnistul saun, kuur ja kaev ning paadikuuri vundament. Ehitusalune pind ehisregistri andmetel on kokku 727,3m².

4.3 Olemasolev haljastus

Rae koolimaja on piiratud kahest küljest tervenisti ja kolmandast küljest osaliselt kuusehekkiga, lisaks on puid ja põõsaid gruppideks. Kinnistu lõunaosa on heinamaa ilma kõrghaljastusega.

4.4 Olemasolev tehnovarustus

Olemasolevad hooned on varustatud elektrienergiaga kinnistust läände jääva õhuliini kaudu veevarustus on lahendatud kinnistul asuva puurkaevu baasil ning kanalisatsioon kogumismahutiga.

4.5 Olemasolevad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Ussiaugu tee kaitsevöönd 20m
 - A. Rataspea mälestuskivi
 - elektriliini kaitsevöönd
 - ol. oleva puurkaevu sanitaarkaitseala

5. Planeerimislahendus

5.1. Krundijaotus

Käesolevas detailplaneeringus on planeeritav maa-ala jagatud:

- neljaks kinnistuks maakasutuse sihtotstarvega elumumaa (EE);
- üheks kinnistuks maakasutuse sihtotstarbega sotsiaalmaa (Üh);
- üheks kinnistuks maakasutuse sihtotstarbega tootmismaa (Th).

5.2. Krundi ehitusõigus

Planeeritud üksikelumumaa krunde on lubatud hoonestada ühe põhihoonega ja ühe abihoonega.

Krundil 1 kokku maksimaalse ehitusaluse pindalaga 240m². Abihoone maksimaalne ehitusalune pind 70m² (ehitav paadikuur ehisregistri kood 120556745).

Krundil 4 kokku maksimaalse ehitusaluse pindalaga 250m². Abihoone maksimaalne ehitusalune pind 40m².

Krundil 5 kokku maksimaalse ehitusaluse pindalaga 200m². Abihoone maksimaalne ehitusalune pind 40m².

Põhihoone võib olla kuni kahe korruseline maksimaalse kõrgusega 9m. Teine korrus katusealune.

Abihoone võib olla kuni ühe korruseline maksimaalse kõrgusega 6m.

Külaplatsi ehitusala on näidatud kahes osas, kahe osa vahele jääb kuusehekk. Ehitusalune pind 250m², rajatiste alune pind 1000m². Krundile on perspektiivis jäetud võimalus lisaks laululavale rajada näiteks kiik, palliplats, abihoone ladustamiseks, tualettruumid.

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega, mis tuleb eskiisstaadiumis kooskõlastada Rae vallaarhitektiga.

Välisviimistluseks kasutada traditsioonilisi materjale - peamisena puitu (laudis), millega kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Kombineerima peab omavahel vähemalt kahte fassaadmaterjali. Toonidest eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, savikivi või valtsplekki, tumedates toonides.

Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud.

Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii elamutele kui ka abihoonetele.

Üksikelamute katusekalle peab jääma vahemikku 30-45°.

Üksielamute katuse harja suund peab olema risti või paralleelne Ussiaugu teega.

Hoone projekteerimisel arvestada materjalidega selliselt, et hoone tulepüsivusklass oleks minimaalselt TP-3.

Külaplatsi ja haljasala kujunduse väljatöötamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud arhitektuuriga. Rajatiste ehitusmaterjalina kasutada puitu, kivi, metalli. Palli- ja mänguplatside alusmaterjal valida piirkonda sobiv ja vastupidav. Rajatiste kõrgus ei ole piiratud, kuid peab arvestama naaberkinnistutel asuvate hoonete kõrgustega. Rajatiste välimus peab olema visuaalselt auditav.

Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Rajatiste eskiisprojektid töötada välja koostöös ja kooskõlastada valla arhitektiga.

5.4. Piirded

Krundi piirete osas tuleb nende rajamisel lähtuda arhitektuurse ilme ühtlustamisest. Piirdeaia kõrgus kuni 1,5m. Piirdeaia peavad olema osaliselt läbinähtavad.

5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on Ussiaugu teelt, millelt nähakse igale krundile eraldi mahasõit. Sotsiaalmaa krundile 2 mahasõitu.

Arvestades tänava vähese liiklusintensiivsusega, ei ole eraldi kõnniteid vaja välja ehitada.

Parkimine on lahendatud igal krundil eraldi kinnistu piires.

Projekteeritud elamute parkimismäär (väljaspool keskust): Elanikele 1-2 kohta + külalistele 1koht = 2..3 kohta / krunt. Igale üksikelamumaa krundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Parkimiskohad üldmaa krundil on arvestatud vastavalt EVS 843-2003 tabel 10.1 p18 (istekohtade) järgi. Projekteeritud sotsiaalmaa parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud 1 parkimiskoht 8 istekoha kohta so $350/8=44$. Sotsiaalmaa krundile on planeeritud 41 parkimiskohta autodele, lisaks 3 inva ja 3 bussi või kaubaauto parkimiskohta. Parkimisala on planeeritud laiemalt ja sellise arvestusega, et seda on võimalik laiendada rohumaa arvelt, vältimaks parkimisega seotud probleeme planeeritavatele elamutele krundile pääsu takistamine parkivate autode poolt. Perspektiivis ei ole tegemist asfalteeritud platsiga vaid korrastatud muru/killustik/tolmuvaba kattega. Lisaks on lõunapoolne parklasse sissesõit juurdepääsuks tuletõrjeveemahutile.

5.6. *Vertikaalplaneerimine*

Vertikaalplaneerimine teostatakse iga ehitusprojektiga eraldi. Kinnistu pinda ei tõsteta üle 0,5m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sadeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sadevete valgumist naaberkruntidele.

5.7. *Heakorrasutus ja haljastus*

Planeeritaval maa-alal olevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Vajadusel teha sanitaar –ja kujundusraiet. Kruntidele on ette nähtud rajada kõrghaljastus soovitatavalt tuleks istutada nii leht- kui okaspuid. Elamukruntide iga 300 m² kohta peab istutama vähemalt 1 puu, mille täiskasvanud kõrgus on min 10m. Kindlasti tuleks istutada puid elamukruntide sõidutee poolsele küljele kruntide piiril liiklusrada tõkestamiseks.

Sotsiaalmaa krundile tuleb koostada haljastusprojekt, mis tuleb välja töötada koostöös ja kooskõlastada Rae valla keskkonnaspetsialisti ja aednikuga.

Planeeritaval ala märkimisväärset õhusaastet ei ole ette näha, puuduvad küttekolded jms. Ette on nähtud teekaitsevööndisse haljastuse rajamine, mis võimalikku õhusaastet minimaliseerib.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada kruntidele piisava tihedusega prügikonteinerid. Võimalusel rakendada jäätmete sorteerimist erinevate prügikastide abil.

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

5.8. *Servituutide ja kaitsevööndite vajadus*

Olemasolevatele ja planeeritavatele elektriliinidele on ette nähtud servituudi alad liini kaitsevööndi ulatuses. Puurkaevudele on ette nähtud sanitaarkaitsealad $r=10m$.

Ussiaugu tee kaitsevöönd on 20 m.

6. **Veevarustus ja kanalisatsioon**

6.1. *Veevarustus*

Veevarustus lahendatakse kruntidel pos nr-ga 1 ja 2 olemasoleva kaevu baasil, mis asub krundil nr 2. Olemasoleva kaevu kohta tuleb huvitatud isikul koostada teostusmöödistusprojekt aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist, mille alusel kantakse kaev Keskkonnaregistrisse (vt Keskkonnaameti kiri 04.03.2010 nr HRJ 6-5/117222). Rajatava puurkaevu baasil on lahendatud kruntide pos. nr 4 ja 5 veevarustus. Planeeritaval puurkaevul näha puurkaevu projektis ette meetmed joogivee kvaliteedi nõuete tagamiseks (vt Terviseameti otsus 9.3-1/322-4).

6.2. *Kanalisatsioon*

Kanalisatsioon lahendada igal krundil asuva kogumismahutiga, mille asukohta täpsustatakse ehitusprojektiga.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

7. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendada vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrk Tallinn- Harju Piirkonnalt taotletud tehnilistele tingimustele.

Vana-Kooli kinnistu eramute ja laululava elektrienergiaga varustamine on planeeritud "Raudkivi" alajaama 0,4 kV õhuliini rekonstrueeritavalt fiidrit F-2. Õhuliini lõpumastilt nr.8 on projekteeritud kaabelliin kinnistu kruntideni. Sissesõidutee äärde kruntide piiridele on ette nähtud liitumiskilbid. Elektriliinidele on määratud servituudi alad.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

8. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion AS-ilt taodeldud tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud olemasoleva kaabliharujätku asemele piiritlus- jaotuskapp. Planeeritud piiritlus- jaotuskapist on planeeritud uued maakaablitrassid maaüksusele planeeritavate elamuteni.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

9. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Antud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 lõike 2 kohaselt on keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda muuhulgas ka «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul linna arendustööd (näiteks elamurajooni, vangla rajamine), välja arvatud üksikute elamute ehitamise korral.

Antud detailplaneeringu korral ei ületata kaalutlemisotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõjude eelhindangut ei koostata. Samuti ei ole vajalik ka algatada strateegiliste keskkonnamõjude hindamist, sest kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kahjulik mõju keskkonnale puudub kui arvestatakse ja rakendatakse järgnevat:

- kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest;
- tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamine ning nende korrektse toimimise tagamine;
- tolmuwabade sõidu- ja kõnniteede rajamine;
- kõrghaljastuse rajamine ja selle hooldamine;
- prügi esmane käitlemine kruntidel ja olmejäätmete äraveo korraldamine.

Sotsiaalmaal toimuva tegevuse mõju (avalikud üritused) planeeritavatele elamutele on minimaalne kui juhendatakse Terviseameti otsus 9.3-1/322-4. „Kohalikul omavalitsusel teavitada korraldavatest üritustest külaplatsi kõrvale planeeritud elamute elanikke ning mitte viia läbi üritusi öisel ajal. Külaplatsi tegevusest põhjustatud müratse ei tohi ületada sotsiaalministri 4.märtsi 2002.a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- a puhkealal elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ § 5 (4) p 3 kehtestatud müratasemeid -55 dB päeval a 45 dB öösel.“

10. Tulekaitse

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Detailplaneerimisprojektis on igale krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Ehitiste minimaalne kaugus on krundi piiridest 4m. Projekteeritavate hoonete vahekaugus on 8 m. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjeveevarustus on lahendatud projekteeritava tuletõrjeveemahutiga, mis vastab EVS:812 osa 6 nõuetele, suurusega 54 m³. Mahuti on ette nähtud sotsiaalma krundile juurdepääsuga parklat teenindavalt teelt (vt joonis nr6).

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9,0m.

Hoonete maksimaalne korruselisus on 2.

Hooned kuuluvad tuleohutusklassi TP3.

11. 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.”

- Elamu juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukSED, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

12. Planeeringu elluviimise kava

- kinnistute moodustamine

- vajalike servituutide seadmine;

- tehnovõrkude, rajatiste, haljasalade ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende

projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

- uute planeeritud tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt

kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

- moodustatud kruntidele ehituslubade või kirjalike nõusolekute väljastamine.

Koostas: Vilja Alumets