

Seletuskirja sisukord

1. Eesmärk.....	2
2. Koostamise alused	2
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega.....	2
4. Olemasoleva olukorra analüüs	2
5. Planeeringu lahendus – krundijaotus	4
6. Planeeringu lahendus – moodustatavate kruntide ehitusõigus.....	4
7. Planeeringu lahendus – olulisemad arhitektuur-ehituslikud nõuded ehitistele	4
8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	5
9. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted	5
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus	6
11. Tuleohutuse tagamine	6
12. Kuritegevuse riske vähendavate nõete ja tingimuste seadmine.....	7
13. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel ning miljööväärtustega hoonestusaladel	7
14. Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitsereežiimi lõpetamiseks	7
15. Servituutide vajadus	7
16. Riigikaitsealised maa-alad ja objektid.....	8
17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	8
18. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringud, mis muutuvad täielikult või osaliselt kehtetuks koostatava detailplaneeringu kehtestamisel.....	8
19. Kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekud.....	8

Seletuskiri

1. Eesmärk

- Planeeritav maa-ala kruntideks jaotamine
- Krundi ehitusõiguse määramine, milles sisaldub:
 - krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
 - hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus.
- Krundi hoonestusala piiritlemine
- Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduse sätestatud korras
- Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine
- Kujade määramine
- Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine
- Servituutide vajaduse määramine
- Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval alal

2. Koostamise alused

- Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne –korraldus nr. 1171 23.september 2008 ja korraldus nr. 1443 26. november 2008;
- õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused;
- geodeetiline mõõdistus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala asub Vaida alevikus osaliselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevööndis. Juurdepääs planeeritavale alale Golfi teelt keerava Saare põik tee kaudu. Planeeritava ala moodustavad Saarepargi-I kinnistu ja lähiala. Saarepargi-I kinnistu piirinaabrid: põhjas – Saare põik; lõinas – Saare tee 25 ja 25a; kagus – Saare tee 19.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala moodustab kinnistu Saarepargi-I ja seda ümbritsevad maa-alad. Saarepargi-I kinnistu on hoonestatud kahe maa-aluse keldri ja pooleli oleva ehitusjärgus üksikelamuga. Ala on suhteliselt

tasase reljeefiga, abs. kõrguste vahemik on 45.10-46.80. Olemasolev kõrghaljastus – üksikud lehtpuud enamalt edelapoolses kinnistu osas.

Katastriüksuse Saarepargi-I maa-ameti info:

tunnus	65303:033:0271
sihtotstarve	maatulundusmaa
pindala	5965 m ²
s.h. ehitiste alune maa	495 m ²
looduslik rohumaa	590 m ²
õuema	2629 m ²
muu maa	2746 m ²
registrios	9805902/98059

Kontaktvööndi analüüs

Planeeringu ala asub ajalooliselt välja kujunenud väikeelamute piirkonnas Vaida alevikus. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ala asub puhkepiirkonnas, mille kohaselt maa-ala on planeeritud jalutamise, puhkamise ning sportimise jaoks kogu elanikkonnale. Menetluses oleva Rae valla üldplaneeringu järgi Saarepargi-I kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks on planeeritav elamumma (EVp). Üldplaneeringu seletuskirja punkti 5.2 *Tiheasutusalad* kohaselt on Vaida aleviku territoorium administratiivpiirides ja samuti kõik maakasutuskaardil esitatud kavandatavad elumummad määratletud tiheasutusalana.

<http://gis.rae.ee> andmetel Saarepargi-I läheduses on kehtestatud kolm detailplaneeringut:

- Saare põik 5 ja 5a kinnistute detailplaneering, mille kohaselt kaks kinnistut liidetakse üheks ning määratakse ehitusõigus moodustatud krundile sihtotstarbega 75% tootmismaa, 25% ärimaa
- Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu ja Saaremaja kinnistute detailplaneering, millega moodustatakse ärimaa 70% ja tootmismaa 30% sihtotstarbega krundid - Vaida tehnopark
- Vaida liiklussõlme detailplaneering

Saarepargi-I katastriüksuse kitsendused:

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus, m ²
Veehaarde sanitaarkaitseala	Puurkaev	-1227749976	Puurkaevu kat nr. 15407 sanitaarkaitseala	1452,2
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL52914823		6
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1kV	M52914826		30,8
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1kV	M52914823		231,7
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1kV	M52914825		26
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin kuni 20kV	K42898802		49,4
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Alajaamad ja jaotusseadmed	M1111774		10,8

Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL3507491		8,8
----------------------------------	----------------------	------------	--	-----

5. Planeeringu lahendus – krundijaotus

- olemasolev krundijaotus
- maaüksus Saarepargi-I on ühes tükis
- planeeritud krundijaotus, kruntide pindala
- maaüksus Saarepargi-I on ette nähtud jagada kaheks krundiks

Krunt nr 1	ca 2983 m ²	elamumaa 100%
Krunt nr 2	ca 2982 m ²	elamumaa 100 %
Kokku:	5965 m²	elamumaa 100%

6. Planeeringu lahendus – moodustatavate kruntide ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga seatakse hoonestusõiguse mõlemale moodustatavale krundile. Hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasoleva hoonestusega piirkonnas, planeeritava juurdepääsutee ning tuletõrjenormide ja standarditega. Sammuti muude kitsendustega, nagu veehaarde sanitaarkaitseala ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

Jrk nr	Planeeritud krundi sihtotstarve	Lubatud hoonete arv krundil	Maksimaalne ehituslune pind, m ²	Suurem lubatud kõrgus, m
Krunt nr 1	Elamumaa (EP)	2*	250**	9,0
Krunt nr 2	Elamumaa (EP)	2*	250**	9,0

*- üks üksikelamu ja üks abihoone

** - 210 m² elamu + 40 m² abihoone

Krunt nr 1 täielikult ja krunt nr 2 osaliselt asuvad maantee sanitaarkaitsevööndis. Hoonete projekteerimisel arvestada võimaliku müratasemega.

7. Planeeringu lahendus – olulisemad arhitektuur-ehituslikud nõuded ehitistele

Kruntidele planeeritavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuuriga ning projekteerimisel tuleb lähtuda eelnevalt naabruses asuvatele kruntidele projekteeritud hoonetest tagamaks piirkonna ühtset arhitektuurset terviklikust. Palkmajade projekteerimine ja sidumine ei ole lubatud.

Hoonete välisviimistluses eelistada krohvi või puitvoodrit. Krohvi ja puitu võib kombineerida kivi- või tellisvoodriga.

Hoonestus peab olema ühise katuselahendusega. Planeeritud on viilkatusega hooned, katusekalle vahemik 40-45°. Madalamad kalded on lubatud abihoonetel ja elamutel põhimahule liituvatel 1-kordsetel mahtudel. Hoonete ±0,00 punkt (I korruse põranda pind) peab jääma vahemiku 47,40-47,50 abs., räästa kõrgus 2,5-3 m. Kruntide pinda ei tohi tõsta üle 0,5 m.

Katusekatte toonideks valida tumeda tooni (tumehall, tumepruun, must). Abihoone korruselisus – 1, kõrgus maapinnast – 6 m, ehitisealune pind ca 40 m².

Jrk nr	Hoonete korruselisus	Olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutusaed ja nende ulatus	Katusekalle või selle vahemik	Välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele
Krunt nr 1	1 ja 2*	Puuduvad	40-45°	Puhasvuuk, krohv, laudvooder, palkehitised pole lubatud
Krunt nr 2	1 ja 2*	puuduvad	40-45°	Puhasvuuk, krohv, laudvooder, palkehitised pole lubatud

*- abihoone 1 korrus, elamu 2 korrust

Planeeringu alas elamuhooned tuleb projekteerida ja ehitada võttes kasutusele meetmed Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteest ja Balcas Eesti AS tegevusest tulenevate võimalike inimese tervisele ohtlike mõjude leevendamiseks. Maanteelt tuleneva tervisele ohtliku mürareostuse mõju vähendamiseks tuleb võtta kasutusele müravastased meetmed vastavalt EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ettenähtud nõuetele. Müratundlikke ruume nagu elu- ja magamisruumid ei tohiks ehitada maantee poolsesse külge. Maanteelt tuleneva tervisele ohtliku õhusaaste mõju vähendamiseks tuleb välja töötada ja kasutusele võtta vastavad meetmed.

8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeritud kruntide juurdetoimub läbi olemasoleva Saare põik tee Golfi teelt. Uute teede ja tänavate rajamine pole ette nähtud.

Parkimine lahendatakse ehitusprojektide koostamisel, lahendades seda krundisiselt, arvestades kaks parkimiskohta igal krundil.

9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga kõrghaljastuse mahavõtmine ei ole ette nähtud. Üksikute kruntide haljastus ja heakorrastus detailsemalt lahendatakse ehitusprojektide koosseisus, arvestades järgmisi nõudeid:

- kruntide piirDED läbinähtavad, kõrgusega maapinnast 1,5 m; tänavapoolsetele krundipiiridele rajada puitlattpiire metall- või kivipostidega, kruntide vaheline piire võib olla punutud või keevitatud traatvõrk kaetud PVC – värviga metallpostidel; on soovitatav kogu planeeringu alal rajatavate piirete ühine lahendus;
- vertikaalplaneerimisel vältida sademevete sattumist naaberkruntidele;
- istutada igale igale krundile kõrghaljastuse, arvestusega üks puu iga 200 m² kohta; puude kõrgus täisealiseks saamisel peab olema 10 m piires, istutavate puude min. kõrgus 1,5 m.

Kõrghaljastuse planeerida suuremate gruppidega, segamini leht- ja okaspuud, leevendamaks maanteelt tulenevat müra ja saastet.

- olmejäätmete kagumine ja äravedu lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale, kinnitatud Rae Vallavolikogu 11.03.2008 määrusega nr. 79. Soovitav on kasutusele võtta kohtsorteerimise süsteem. Jäätmete vedu peab toimima vastavalt luba/litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus

Olemasolevate tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus:

- 10 kV õhiliin; 0,4 kV õhiliin

Planeeritud tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus:

- *elekter*: vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 146617 elektrienergia varustamine on planeeritud 0,4 kV fiidri F-1 õhuliini mastilt nr. 3 „Saare tee” alajaamast. Eraldatava kinnistusosapiiril asuvale õhuliini mastile näha ette täiendav liitumiskilp.

Planeeritud kruntidele tuleb seada liiniservituut AS Eesti Energia kasuks olemasolevate õhuliinide teenindamiseks.

tänavavalgustus: pole ette nähtud.

side: pole ette nähtud.

- *veevarustus ja kanalisatsioon*: detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava ning Saaevälja I maaüksuse detailplaneering. Vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 414 27.04.2009 AS Elveso on nõus lubama Saarepargi-I kinnistu detailplaneeringu alale vett kuni 1,0 m³/d peale ühisveevärgi väljaarendamist ning vastu võtma alalt heitvett kuni 1,0 m³/d peale piirkonna ühisveevärgi ka kanalisatsiooni väljaarendamist. Moodustatavate kinnistute piirist kuni 2 m välapoole on ette nähtud liitumispunktid sulgarmatuuriga ja vaatluskaev. Kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgud projekteerida ühisesse kaevikusse sisetee äärde haljasalale. Ühisveevärk projekteerida vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 847-3:2003 Ühisveevärk Osa 3: Veevärgi projekteerimine. Moodustatavate kinnistute sisene veevärk projekteerida vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine.

11. Tuleohutuse tagamine

- hoonete tulepüsivus ja kujad:

hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP3; tuleohutusküla – 8 m (selle mittetäitmisel kasutada tulekindlust suurendavaid abimeetmeid), planeeritavad hooned peavad olema projekteeritud ja väljaehitatud arvestades Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrust nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, Eestis kehtivate standarditega EVS 812-2:2002 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsiooni süsteemid ning suitsueemaldus ning EVS 812-3:2002 Ehitiste tuleohutus Osa 3: Küttesüsteemid;

- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade painemine:

Saarepuu, Saarevõsa, Saarepõllu ja Saaremaja detailplaneeringuga planeeritud teega paralleelselt kulgevale veetrassile on ette nähtud maapealne hüdrant. Välistrasside projekteerimisel (vee- ja kanalisatsioonitrass) arvestada Eestis kehtiva standardiga EVS 812-6:2005 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

12. Kuritegevuse riske vähendavate nõete ja tingimuste seadmine

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elumupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste tingimustega:

- elamute vahelise ala nähtavuse, jälgitavuse ja valgustatuse tagamisega;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu rajamine);
- territoriaalsus (eriala selge eristamine ja piiramine);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne);
- piiritleda elamukrundid piirdega kõrgusega 1,5 m;
- elamutel näha ette välisvalgustuse sissepääsude juures.

13. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel ning miljööväärtustega hoonestusaladel

- Kinnistul asub riiklikul tasandil II kaitsekategooria nahkhiirte pesitsuspaik. Kinnistul paiknevad kaks keldrit peavad säilima. Mürarikkad ehitustöid keldrite ümbruses ei tohi teostada talveperioodil.

14. Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks või kaitseréžiimi lõpetamiseks

- puuduvad

15. Servituutide vajadus

- planeeritud kruntidel moodustatakse liiniservituudid (elektrivarustus) vastavalt graafilisele lahendusele

Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik/asutus	Servituudi sisu
Pos 1	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse

			ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat madalpinge õhuliini
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat madalpinge õhuliini ning liitumiskilbid õhuliini mastil
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kõrgepinge õhuliini
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Pos 1 kinnisasja omanik	Isiklik kasutusõigus annab pos 1 kinnisasja omanikule õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal madalpinge kaablit

16. Riigikaitsealised maa-alad ja objektid

- puuduvad

17. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

- *krunt nr. 1:* Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd, veehaarde sanitaarkaitsevöönd (puurkaev krundil Saare tee 25);
- *krunt nr. 2:* Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd, kõrgepinge õhuliini kaitsetsoon.

18. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringud, mis muutuvad täielikult või osaliselt kehtetuks koostatava detailplaneeringu kehtestamisel

- puuduvad

19. Kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekud

- kehtiva üldplaneeringu järgi asub planeeringu ala puhkepiirkonnas, mille kohaselt maa-ala on planeeritud jalutamise, puhkamise ning sportimise jaoks kogu elanikkonnale. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Saarepargi-I kinnistu sihtotstarbe elamumaaks kuna tegemist on alevikus väljakujunenud elamupiirkonnaga ning Rae valla menetluses olev

üldplaneering näeb ette Saarepargi-I kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa (EVp). Üldplaneeringu seletuskirja punkti 5.2 *Tiheasutusalad* kohaselt on Vaida aleviku territoorium administratiivpiirides ja samuti kõik maakasutuskaardil esitatud kavandatavad elumumaad määratletud tiheasutusalana

Koostas: Andrei Pleskatšjov
Plesart Stuudio OÜ