

Töö nr. 344 - 11

Eksemplar nr. /6

Tellija: Rae Vallavalitsus

Huvitatud isik: Eduard Alliksoo
Viigi talu, 75301 Rae küla, Rae vald
tel. 5026546

Töö täitja: OÜ Maaplaneeringud, reg.kood 10194910
Mustamäe tee 51, Tallinn
tel. 6528403, fax. 6564072, e-mail: maap@hot.ee

Harju maakond, Rae vald, Rae küla
RAE KÜLA VIIGI KINNISTU
DETAILPLANEERING

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:
I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Jörgen Vähi
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uiibo

Tegevjuht Maaja Zolk

Tallinn, 01.2013.a.

SISUKORD

I OSA DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED.

SELETUSKIRI.

5-20

- 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.** **5**
- 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.** **6**
- 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.** **7**
- 4. PLANEERINGUETTEPANEK.** **8**
 - 4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted. **8**
 - 4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus. **9**
 - 4.3. Veevarustus, tuletõrjeevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk. **11**
 - 4.4. Elektrivarustus ja side. **13**
 - 4.5. Küte. **14**
 - 4.6. Teed ja parkimine. **14**
 - 4.7. Haljastus, keskkonnakaitse. **15**
 - 4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded. **17**
 - 4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss. **18**
 - 4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped. **20**

JOONISED

21-30

- | | | | |
|----------|---|-------------|-----------|
| Joonis 1 | Situatsiooniskeem. | M 1: 30 000 | 21 |
| Joonis 2 | Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringust. | | 22 |
| Joonis 3 | Väljavõte menetluses olevast Rae valla üldplaneeringust. | | 24 |
| Joonis 4 | Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendusega. | | 26 |
| Joonis 5 | Lähteplaan. | M 1: 500 | 27 |
| Joonis 6 | Põhijoonis. | M 1: 500 | 28 |
| Joonis 7 | Tehnovõrgud. | M 1: 500 | 29 |
| Joonis 8 | Ruumiline illustratsioon. | | 30 |

KOOSKÕLASTUSED

31-

- 1. Rae küla Viigi kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel).** **31**
- 2. Põhijoonis-kooskõlastused** **32**
(originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6) Joonis 6a.
- 3. Tehnovõrgud-kooskõlastused** **33**
(originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6) Joonis 7a.
- 4. Terviseameti põhja talituse kooskõlastuskiri (11.02.2013 nr 9.3-1/1007).**
- 5. Vastus Rae küla Viigi kinnistu DP Terviseameti põhja talituse kooskõlastuskirjale (11.02.2013 nr 9.3-1/1007).**
- 6. Maanteeameti põhja regiooni kooskõlastuskiri 21.02.2013 nr 15-2/13-00115/037(130069).**
- 7. Vastused Rae küla Viigi kinnistu DP Maanteeameti põhja regiooni kooskõlastuse (21.02.2013 nr 15-2/13-00115/037 (130069)) märkustele.**

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID.

LISAD.

1. Lähtetingimused.

- Lisa 1.1. Väljavõte Viigi kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 974902, kat.tunnus 65301:002:0970.
- Lisa 1.2.. Viigi kinnistu katastriüksuse plaan, kat.tunnus 65301:002:0970.
- Lisa 1.3. Topograafiline plaan.

2. Tehnilised tingimused.

- Lisa 2.1. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regioon tehnilised tingimused 22.03.2012 nr 199243.
- Lisa 2.2. AS Elveso tehnilised tingimused 23.10.2012 nr VK-TT 206

3. Lisad.

- Lisa 3.1. Puurkaevu akt, veeanalüüsid
- Lisa 3.2. Põllumajandusameti Harju keskus mailivastus Viigi talu maaparandusobjekti kohta.
- Lisa 3.3. Väljavõte varemplaneeritud Rae küla Palli kinnistu detailplaneeringust (kehtestatud 28.04.2008 nr. 392). Töö: Liiklusmüra normtasemed ja müratasemete hindamine, Akukon Oy Eesti Filiaal 2006.
- Lisa 3.4. Väljavõte varemplaneeritud Rae küla Palli kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud 08.04.2008, nr. 392) Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonna kooskõlastusest.
- Lisa 3.5. Väljavõte Lepiku tänava ja Kaasiku tänava teede projektist, Kivinuka KV OÜ, töö nr 347, 2003.

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

1. Rae Vallavolikogu otsus 13.05.2008.a. nr.403, Rae küla, Viigi kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.
2. Ametlik teadaanne Rae küla Viigi kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta, väljavõte ajalehest Rae Sõnumid august 2008.
3. Nõusolek detailplaneeringu menetluse jätkamiseks, antud Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokolliga 28.04.2011.
4. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 12.04.2012.
5. Vastused Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni (protokoll 12.04.2012) märkustele.
6. Leping detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks 26.09.2012.
7. Rae Vallavalitsuse korraldus 16.10.2012 nr 1036, Rae küla, Viigi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta.
8. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
9. Foto planeeringualale paigutatud infotahvlist detailplaneeringu algatamise kohta.
10. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 06.12.2012.
11. Vastused Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni (protokoll 06.12.2012) märkustele.
12. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 10.01.2013.
13. Vastused Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni (protokoll 10.01.2013) märkustele.
14. Ametlik teadaanne detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustuse kohta, väljavõte ajalehest Harju Elu 08.02.2013, Rae Sõnumid veebruar 2013.
15. Kaasiku tee MTÜ juhatuse kiri Rae Vallavalitsusele 26.02.2013.
16. Detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 26.02.2013 nr 3.
17. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 07.03.2013.

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu otsus 13.05.2008.a. nr.403, Rae küla, Viigi kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta.

Nõusolek detailplaneeringu menetluse jätkamiseks on antud Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokolliga 28.04.2011.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks (Rae Vallavalitsuse korraldus 16.10.2012 nr 1036);
- topograafiline plaan, M 1:500, OÜ Optiset, 2011, litsents 458 MA;
- Rae valla kehtiv üldplaneering (1993)(vt. Joonis 2);
- Rae valla menetletav üldplaneering (vt. Joonis 3);
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- katastriüksuse plaan;
- Planeerimisseadus, Maakatastriseadus, Looduskaitseseadus, Veeseadus, Teeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, Energiaseadus, Elektriohutusseadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
- Eesti standard EVS 843:2003 "Linnatänavad", Eesti standard EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus", Eesti standard EVS 840:2003 "Radooniohutu hoone projekteerimine";
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Harjumaa radooniriski kaart (Eesti Geoloogiakeskus, 2008);
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.

Vaata Joonis 4, Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendusega.

Planeeritud üksikelamud paiknevad külgnevana juba olemasolevate elamualadega Raeküla tee ääres. Planeeringualaga külgnevad kirdes ja üle Raeküla tee edelas suuremad kõrghaljastusega alad. Planeeringualal paikneva majapidamise juurdepääs on mööda Indreku teed. Uus juurdepääs Raeküla teelt planeeringualale on võimalik rajada mööda Kaasiku teed. Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala põllu- ja metsamajandusliku kasutusega maa-alale.

Planeeringuala jääb Rae valla koostamisel oleva üldplaneeringujärgsele olemasolevale elamumaale. Üldplaneeringuga on määratud lähiümbruses paiknevad planeeritavad elumumaad, haljasala ja parkmetsa maad ning ühiskondlike ehitiste maad.

Planeeringualaga külgneval alal koostatud ja kehtestatud detailplaneeringud (Palli kinnistu DP, Tammeraja kinnistu DP, Tammeraja-III kinnistu DP, Kalde elamugrupi DP) on käesolevaks ajaks realiseeritud või on ehitustegevus pooleli.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, on Rae Vallavalitsuse poolt koostatud analüüs (vt. Menetlemise dokumendid. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks p.9). Kavandatava tegevusega rajatakse olemasolevale tiheasustusalale juurde täiendavalt 4 elamut, seega ei ületata kaalutlemisotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõjude eelhindangut ei koostata. Samuti ei ole vajalik algetada KSH menetlust, kuna kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- jagada kinnistu viieks üksikelamukrundiks ja kaheks transpordimaa krundiks;
- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;

- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritaval alal kinnistud	Viigi kinnistu (65301:002:0970), 18211m ² , elamumaa.
Planeeritavale alale juurdepääs	Indreku teelt.
Planeeritav ala piirneb	Tammeraja kinnistu (65301:002:1070), maatulundusmaa; Raeküla tee T2 kinnistu (65301:002:0176), transpordimaa; Kaasiku põik 4 kinnistu (65301:002:1581), elamumaa; Kaasiku põik 3 kinnistu (65301:002:1579), elamumaa; Kaasiku põik 1 kinnistu (65301:002:1577), elamumaa; Kaasiku tee T1 kinnistu (65301:002:0231), transpordimaa.
Geodeesia	Topograafiline plaan, M 1:500, 2011.a., koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti 1977.a. süsteemis, maapinna reljeef langusega kuivenduskraavide suunas, absoluutsed kõrgused vahemikus 40,5 - 39,5.
Planeeritaval alal olevad hooned	Elamu ja kõrvalhoone.
Planeeritaval alal olevad teed	Oleva majapidamise juurdepääsutee.
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	Veetorustik, suurkaev, reovee kogumismahuti, kanalisatsiooni survetorustik, 0,4kV õhukaabel ja maakaabel, sadevete torustik, drenaazitorustik, kuivenduskraavid.
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Kinnistu on kogu ulatuses looduslik rohumaa, võsa kraavide kallastel. Kuuseistandik kinnistu keskosas. Üksikud suuremad puud majapidamise juures. Kinnistu paikneb normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal.
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Puuduvad

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted

Planeeringu vajalikkus

Soovitakse võtta 1,8ha suurune, suures osas kasutamata elamumaa (looduslik rohumaa vähese kõrghaljastusega), aktiivsemalt kasutusele. Kinnistu jagamisega viieks üksikelumukrundiks, elamute ehitamise ja juurdesõidutee rajamisega tekib heakorrastatud elukeskkond. Elamugrupp sobib antud asukohta kuna kõrval juba paiknevad elamud. Elamuehituse sobivust siin kinnitab ka koostamisel olev valla üldplaneering.

Lisaks kinnistu omaniku huvidele on arvestatud ka üldsuse huvidega. Raeküla tee äärde eraldatakse transpordimaa kergliiklustee rajamiseks. Samas paiknevad juba ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud.

Põhimõtted

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala põllu- ja metsamajandusliku kasutusega maa-alale (vt. Joonis 2).

Planeeringulahendus arvestab menetluses oleva Rae valla üldplaneeringuga (vt. Joonis 3):

- planeeringuala jääb tiheasustus-, reoveekogumis- ja detailplaneeringu kohustusega alale;
- planeeringuala jääb üldplaneeringujärgsele olemasolevale elamumaale;
- planeeringualale ulatub 11334 Raeküla tee teekaitsevöönd 50m ja sanitaarkaitsevöönd 60m.

Planeeringulahendus arvestab järgmiste asjaoludega:

- Põllumajandusameti Harju keskus mailivastus Viigi talu maaparandusobjekti kohta (vt. Lisa 3.3.): Seoses piirkonnas ehitustegevusega on endised maaparandussüsteemid kustutatud maaparandussüsteemide registrist, ka ei ole läheduses eesvoolukraave. Seega Põllumajandusameti Harju keskus planeeringuala kohta piiranguid ei sea.

Hoonestusala kaugus kuivenduskraavist on planeeringuga ette nähtud 7m.

- Kruutide 2 ja 3 hoonestusala kaugus Raeküla teest on planeeringuga ette nähtud 30m. Hoonestusala kauguse määramisel on arvestatud kõrvalpaiknevatel kehtestatud detailplaneeringualadel paikneva hoonestuse kaugusega teest 20m ja 30m. Kõrvalpaikneva Indreku tee elamukvartali planeerimise käigus (Palli kinnistu detailplaneering, kehtestatud 28.04.2008 nr. 392) on koostatud töö Liiklusmüra normtasemed ja müratasemete hindamine, Akukon Oy Eesti Filiaal 2006 (vt. Lisa 3.3.). Detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna

Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonnaga tingimustel, et rakendatakse müraprognosis antud müraleevendavaid meetmeid (vt. Lisa 3.4.).

Raeküla teelt tuleneva müra kaitseks ja muu teest tuleneva saaste tõkestamiseks peab ehitusprojektis olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav seinakonstruktsioon, helikindla konstruktsiooniga aknad). Rajada tihe, minimaalselt 2-realine leht- ja okaspuudest kaitsehaljastus. Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt standarditele EVS-EN ISO 717 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ standardis EVS 842:2003.

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis “Näitajad kruntide kohta” (p.4.9 ja Joonis 6).

Planeeringuga jagatakse Viigi kinnistu viieks üksikelamukrundiks ja kaheks transpordimaa krundiks.

Elamumaa (E) – üksikelamute ehitamiseks

Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone)	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal - laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
Harja suund (elamu)	Paralleelne või risti krundi piiriga.
Katuse kalle ja harja tüüp	Elamul 20-45°, ühe- või kahepoolne kalle grupis. Abihoone katus ja väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega 10-35°. Maksimaliselt võib kasutada kuni kahte erinevat katusekallet. Katusekatte toon tume (must, tumehall, tumepruun).
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0,5m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamu kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone 1 korrus.

Krundi piirded	Piire peab sobima hoonete välimusega. Kõrgus kuni 1,5m. Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega.
----------------	--

Hoonestusala kaugus kuivenduskraavist on planeeringuga ette nähtud 7m

Hoonestusala kaugus Raeküla teest on planeeringuga ette nähtud 30m.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon sisetee ääres, 7m krundi piirist.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud soovitatav ehitatavate hoonete paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus.

Transpordimaa (L)

Krunt 7 on planeeritud avaliku kasutusega kergliiklustee ja tehnotrasside rajamiseks Raeküla tee ääres.

Krunt 6 on planeeritud juurdepääsutee rajamiseks üksikelaamukruntidele 2, 3, 4 ja 5. Transpordimaale laiusena 12m rajatakse tehnotrassid, siin on võimalus tuletõrjeauto ümberpööramiseks, lume lükkamiseks. Sõidutee lõpust on planeeritud 3m laiune transpordimaa koridor jalgsipääsuks Raeküla tee.

4.3. Veevarustus, tuletõrjerveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Kuna planeeringuala jääb menetluses oleva Rae valla üldplaneeringujärgsele reovee kogumisalale (Pirita jõe reoveekogumisalale), siis on veevarustus ja reovee kanaliseerimine ette nähtud piirkonna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi baasil. Piki Raeküla teed on olemas ühisveevärgi torustik.

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt välja antud tehnilistele tingimustele 23.10.2012.a. nr VK-TT 206 (vt. Lisa 2.2.).

Olemasoleva ühisveevärgiga ühenduspunkt paikneb Raeküla tee ja Kaasiku tee ristmikul olemasoleval ühisveetorustikul.

Ühe elamu planeeritud veevajadus on 0,4m³/d. Planeeringuala olmeveevajadus on 2,0m³/d s.o. 60 m³/kuus.

Veetorustik on planeeritud sisetäna ja Kaasiku tee äärde, piki transpordimaa serva, plasttorudest, planeeritud kruntide piiridele (kuni 1m piirist) paigaldatakse sulgemisarmatuur, mis on ka kruntide liitumispunktideks.

Kõik asfaltkatte all paiknevad ja ristuvad tehnotrassid paigaldatakse hülssidesse.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Käesoleval ajal on oleva majapidamise veevarustus lahendatud puurkaevuga (vt. Lisa 3.1. Puurkaevu akt, veeanalüüsid). Pärast ühisveevärgiga liitumist on kaevu vett võimalik kasutada majandusveena.

Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjevesi saadakse ühisveevärgi torustikul paiknevatest maapealsetest olevatest ja planeeritud hüdrantidest .

Kuni Raeküla teel paikneva ühisveevärgi torustiku ringistamiseni on planeeringualal ajutise lahendusena ette nähtud lisakustutusvee saamine olemasolevast tiigist planeeritud imitarnetoru ja soojustatud kuivhüdrandi kaudu. Tiigis peab olema tagatud nõutav kustutusvesi igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Vee sügavus tiigis peab olema vähemalt 1,5m.

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" on üksikelamu (I-V kasutusviisiga ehitis, minimaalne tulepüsivusklass TP3,

põlemiskoormus kuni 600MJ/m², ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala kuni 800m²) tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus 3 tundi.

Tupiktänava lõppu on planeeritud tuletõrjeauto ümberpööramisplats 12 x 12m.

Hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8 m.

Kõik ehitised peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

Kanaliseatsioon

Kuna planeeringuala jääb menetluses oleva Rae valla üldplaneeringujärgsele reovee kogumisalale (Pirita jõe reoveekogumisalale), siis on veevarustus ja reovee kanaliseerimine ette nähtud piirkonna ühisveevärgi ja -kanaliseerimisüsteemi baasil.

Reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt välja antud tehnilistele tingimustele 23.10.2012.a. nr VK-TT 206 (vt. Lisa 2.2.).

Olemasoleva ühiskanalisatsiooniga ühenduspunkt paikneb Raeküla tee ja Kaasiku tee ristmikul olemasoleval kanalisatsiooni survetorustikul.

Ühe elamu reoveehulk on 0,4m³/d. Planeeringualalt vastuvõetav reoveehulk on 2,0m³/d s.o. 60 m³/kuus.

Kanaliseatsioonitorustik on planeeritud piki transpordimaa serva. Kruntide kanaliseerimine on lahendatud isevoolsena Kaasiku tee äärde planeeritud kanalisatsiooni ülepumplasse ja sealt survetorustikuga mööda Kaasiku teed Raeküla tee äärsesse survetorustikku. Ülepumpla hooldamiseks on planeeritud kõrvale tugevdatud alusega plats.

Kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga paiknevad transpordimaal, krundi piiril (kuni 1m piirist).

Planeeringuala kanaliseerimiseks tuleb koostada kanalisatsiooni projekt.

Kanaliseatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoonete väljaviigu asukohad määratakse hoonete projekteerimisel.

Planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikele on näidatud kaitsevööndi (2+2m kummalegi poole) ulatuses servituudiala.

Kuivendusvõrk

Kinnistul paiknev olev дренаazitorustik on planeeritud mahajäetavana. Põllumajandusameti Harju keskuse andmetel on seoses piirkonnas toimuva ehitustegevusega endised

maaparandussüsteemid kustutatud maaparandussüsteemide registrist, ka ei ole läheduses eesvoolukraave. Seega Põllumajandusameti Harju keskus planeeringuala kohta piiranguid ei sea. (vt. Lisa 3.2.).

Planeeringuala sademevee ja дренаazivee eesvooluks on kuivenduskraav kinnistu piiril. Veed suubuvad lõpuks Vaskjala-Ülemiste kanalis. Kinnistu ulatuses tuleb tagada kuivenduskraavi toimimine s.o. olemasoleva kraavi langus 2,7‰. Selleks tuleb kuivenduskraav alates Raeküla tee truubist kuni Kaasiku tee truubini puhastada-planeerida. Igakevadise uputamise vältimiseks tuleb Kaasiku tee truup asendada ja seada õigele kõrgusele vastavalt Lepiku tänava ja Kaasiku tänava teede projektile (Kivinuka KV OÜ, töö nr 347, 2003) (vt. Lisa 3.5.). Igalt krundilt on võimalus vajaduse korral kuivenduskraavi suunata hoonete ja kruntide liigvesi.

Tänavalt sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud küvetid, дренаazivee ärajuhtimiseks kogujadreenid. Sademete-, дренаazivee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise ehitisi ja seadmeid loetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi kuuluvaiks, kui kohalik omavalitsus ei ole teisiti otsustanud (ÜVVKS §2 lg2).

Sademevee ja дренаazivee kanalisatsiooni rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilistele tingimustele 22.03.2012 nr 199243 (vt. Lisa 2.1.), mille kohaselt elamukruntide elektrienergiaga varustamiseks on ette nähtud 0,4kV maakaabelliin sisselõikega "Kalde" alajaama fiidri F-4 kaabelliinilt nr 15647 Kaasiku teel mööda juurdepääsuteed (vt. skeem Lisa 2.1.).

Madalpingevõrk on ette nähtud madalpinge maakaabelliinidega.

Planeeritud mitmekohalised liitumiskilbid koos jaotuskilpidega paiknevad elamukruntide vahelistel piiridel tee ääres ja on vabalt teenindatavad.

Arvestuslik peakaitse igale üksikelamule on 3 x 25A.

Tänavaaarde on ette nähtud tänavavalgustus.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Oleva majapidamise (Palli talu) elektrivarustus on vastavalt sõlmitud võrgu- ja elektrilepingule.

Side

Sidevarustus on planeeritud raadiolahendusena.

Paneeringuga on juurdesõidutee ääres reserveeritud maa-ala maakaablitrassi ehitamiseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale krundile.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Teed ja parkimine

Planeeringualaga külgnev kõrvalmaantee nr. 11334 Raeküla tee on perspektiivselt V klassi maantee, mille kaitsevööndi laius on 50m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevööndi laius 60m sõidutee äärest. Riigimaantee projektkiiruseks on perspektiivsel tiheasustusega elamualal arvestatud 50km/h. Hoonestuse kaugus maantee äärest on 30m.

Indreku tee ristmikule riigimaanteega, Raeküla teega, on kantud liikluskorralduse põhimõtetele ja teede projektkiirusele vastav nähtavuskolmnurk (15 x 150m).

Raeküla teele on planeeritud laiendus avaliku kasutusega kergliiklustee ja tehnotrasside paigutamiseks. Kergliiklustee laius 3,0m. Kergliiklustee on planeeritud asfaltbetoonkattega.

Nähtavuskolmnurk sõidutee ja kergliiklustee ristumisel on 15m x 15m. Piirde konstruktsioon ja haljastus ei tohi takistada nähtavust nähtavuskolmnurgas.

Planeeringuala tänavate liigitus on planeeritud lähtuvalt standardi EVS 843:2003 nõuetest.

Planeeringuala tänavate liigitus: sisetänav - juurdepääs, projektkiirus 30km/h, lähtetase - hea.

Ristmikule Kaasiku teega (jaotustänav) on kantud liikluskorralduse põhimõtetele ja teede projektkiirusele vastav nähtavuskolmnurk (8 x 70m). Põhimõte: Peatu ja anna teed (vajadusel kasutada liikluspeegleid). Piirde konstruktsioon ja haljastus ei tohi takistada nähtavust nähtavuskolmnurgas.

Juurdepääs planeeringualal paikneva olemasoleva majapidamise juurde (Krunn 1) on jätkuvalt mööda Indreku teed - erateed. Tee omanikuga on vajalik sõlmida servituudileping.

Juurdepääs Kruntidele 2, 3, 4 ja 5 on Raeküla teelt mööda avaliku kasutusega Kaasiku teed - vallateed. Juurdesõidutee elamukrunnideni on planeeritud erateena.

Planeeritud tupiktee transpordimaa laius on 12m, sõidutee laius 4,2m. Tupitee lõpus on auto ümberpööramisvõimalus 12x12m, mis on kasutatav ka tuletõrjeauto ümberpööramiseks.

Tupiktee ääres ja lõpus on ruumi lumelükkamiseks. Tupiktee lõpust on planeeritud 3m laiune transpordimaa koridor jalgsipääsuks Raeküla teele. Jalgte on planeeritud killustikkattega.

Sõidutee on planeeritud asfaltbetoonkattega, tee lõige vt. Joonis 7.

Kruntidele on näidatud juurdepääsud ja parkimisplatsid 2-le autole.

Vastavalt Maanteeameti põhja regiooni kooskõlastuse (21.02.2013 nr 15-2/13-00115/037(130069) tingimustele ei võta Maanteeameti põhja regioon endale kohustust vähendada planeeritaval alal olemasoleva maantee liiklusest tulenevaid ohtlikke mõjusid (müra, saaste, vibratsioon). Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr. 42 esitatud normmüratasemete tagamiseks, arvestades perspektiivset liiklussagedust, tuleb kasutada passiivseid meetmeid. Raeküla teelt tuleneva müra kaitseks ja muu teest tuleneva saaste tõkestamiseks peab ehitusprojekti olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav seinakonstruktsioon, helikindla konstruktsiooniga aknad). Kruntidele 2 ja 3 rajada kõrghaljastus-kaitsehaljastus (leht- ja okaspuud vaheldumisi). Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt standarditele EVS-EN ISO 717 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ standardis EVS 842:2003.

Tehnovõrkude rajamiseks riigimaantee, Raeküla tee teemaale tuleb koostada eraldi projekt, milleks taotleda tehnilised tingimused Maanteeameti põhja regioonist.

4.7. Haljastus, keskkonnakaitse

Haljastus

Kinnistu on kogu ulatuses looduslik rohumaa välja arvatud olemasoleva majapidamise vahetu ümbrus. Kõrghaljastus - võsa paikneb kuivenduskraavi kallastel.

Väärtuslikum kõrghaljastus tuleb säilitada. Kruntidel paiknev haljastus ei tohi takistada nähtavust nähtavuskolmnurgas teede ristmikel.

Vastavalt lähteseisukohtadele tuleb elamukrundile rajada kohustuslik kõrghaljastus iga 300m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.

Raeküla tee äärsetele elamukruntidele on planeeritud kohustuslik kõrghaljastus-kaitsehaljastus (leht- ja okaspuud vaheldumisi), mis leevendab maanteest tulenevat saastet.

Elamukruntidele rajatakse hekke, ilupuid-põõsaid ja viljapuid-põõsaid. Krundi haljastus ja heakord lahendatakse hoone projektiga.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeringualal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest (kõrvalmaantee kaitsevööndi laius on 50m äärmise sõiduraja teljest ja sanitaarkaitsevööndi laius 60m sõidutee äärest, 0.4kV õhuliini kaitsevöönd 2m, 0,4kV maakaabli kaitsevöönd 1m, vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2m);

- Kruntide 2 ja 3 hoonestusala kaugus Raeküla teest on planeeringuga ette nähtud 30m. Hoonestusala kauguse määramisel on arvestatud kõrvalpaiknevatel kehtestatud detailplaneeringualadel paikneva hoonestuse kaugusega teest 20m ja 30m. Kõrvalpaikneva Indreku tee elamukvartali planeerimise käigus (Palli kinnistu detailplaneering, kehtestatud 28.04.2008 nr. 392) on koostatud töö Liiklusrüüa normtasemed ja müratasemete hindamine, Akukon Oy Eesti Filiaal 2006 (vt. Lisa 3.3.). Detailplaneering on kooskõlastatud Tallinna Tervisekaitsetalituse Harjumaa osakonnaga tingimustel, et rakendatakse müraproгноosis antud müraleevendavaid meetmeid (vt. Lisa 3.4.).

Raeküla teelt tuleneva müra kaitseks ja muu teest tuleneva saaste tõkestamiseks peab ehitusprojektiis olema täidetud nõue helikindluse suurendamiseks (eriline müratõkestav seinakonstruktsioon, helikindla konstruktsiooniga aknad). Kruntidele 2 ja 3 rajada kõrghaljastus-kaitsehaljastus (leht- ja okaspuud vaheldumisi). Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt standarditele EVS-EN ISO 717 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ standardis EVS 842:2003.

- maa-ala jääb Harjumaa radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiakeskus,2008) järgi normaalse radoonisisaldusega pinnasega alale ja seega ei ole elamute projekteerimisel ja ehitamisel vaja kasutada Eesti standardis EVS 840:2003 “Radooniohutu hoone projekteerimine” antud juhised radooniohu vältimiseks uutes majades.

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- asfaltbetoonkattega sõidutee ja kergliiklustee rajamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Planeeringualal on näidatud võimalus avalikuks ksutuseks mõeldud prügikonteinerite paigutamiseks Kaasiku tee äärde. Prügikonteineritele näha ette killustikkattega alusplats, prügikonteinerite ja sissesõidutee vahele ette näha hekk või müüritis.

- oleva haljastuse säilitamine ja uue rajamine.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

Et tagada elanikele turvaline elukeskkond on vastavalt 1.jaan.2003.a. kehtima hakanud Planeerimisseaduse §9 lg.2 p.15 üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ka kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);

- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);

- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);

- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

- turvafirmadelt signalisatsioonisüsteemide paigaldamine ja teenuse tellimine.

4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss.

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
krunt 1	E	7436	Viigi	E
krunt 2	E	1936	Viigi	E
krunt 3	E	2244	Viigi	E
krunt 4	E	1647	Viigi	E
krunt 5	E	1989	Viigi	E
krunt 6	L	2572	Viigi	E
krunt 7	L	387	Viigi	E

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ²	täis-ehit. %	maks. korru-selikus üksik-elamu/abihoone	maks. kõrgus m üksik-elamu/abihoone	hoonete arv krundil üksik-elamu / abihoone	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid, kommentaarid
1	7436	500 (sh. 204m ² olev)	7	2 / 1	8m / 5m	1 / 4	E	100	700	TP3	Teekaitsevöönd 50m ja tee san.kaitsevöönd 60m. Oleva 0,4kV õhuliini ja maakaabli kaitsevöönd ja olev servituut. Oleva sadeveekanalisatsiooni kaitsevöönd ja olev servituut. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.
2	1936	300 (üksikelamu - 260m ² , abihooned kokku - 40m ²)	15	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	500	TP3	Teekaitsevöönd 50m ja tee san.kaitsevöönd 60m. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus. Piirang nähtavuskolmnurgast.
3	2244	300 (üksikelamu - 260m ² , abihooned kokku - 40m ²)	13	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	500	TP3	Teekaitsevöönd 50m ja tee san.kaitsevöönd 60m. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.
4	1647	300 (üksikelamu - 260m ² , abihooned kokku - 40m ²)	18	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	500	TP3	Tee san.kaitsevöönd 60m. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.
5	1989	300 (üksikelamu - 260m ² , abihooned kokku - 40m ²)	15	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	500	TP3	Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus. Piirang nähtavuskolmnurgast.
6	2572	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Eratee. Oleva 0,4kV õhuliini kaitsevöönd ja olev servituut.

											Planeeritud tehnotrasside servituudi seadmise vajadus kaitsevööndi ulatuses. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.
7	387	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Plan. kergliiklustee avalik kasutus. Oleva vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ja olev servituut (isiklik kasutusõigus). Planeeritud tehnotrasside servituudi seadmise vajadus. Kuivenduskraavi servituudi seadmise vajadus.

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m²	%
E	Elamumaa-üksiklamumaa	15252	84
L	Transpordimaa	2959	16
Kokku		18211 = 1,8ha	100

Vajalikud servituudialad planeeringualal käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

- plan. vee-, kanalisatsioonitorustiku ja kogujadreeni servituut kaitsevööndi ulatuses Krundil 6 AS Elveso kasuks;
- plan. 0,4kV maakaabli servituut Krundil 6 Elektrilevi OÜ kasuks;
- olev vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut (isiklik kasutusõigus) krundil 7 AS Elveso kasuks;
- olev 0,4kV õhukaabli servituut Krundil 1, 2 ja 7 Elektrilevi OÜ kasuks;
- olev 0,4kV maakaabli servituut Krundil 1 Elektrilevi OÜ kasuks;
- plan. kuivenduskraavi servituut Krundil 1, 2, 3, 4, 5, 6, ja 7.

Vajalikud servituudialad naaberkinnistutel käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

- **Kaasiku tee T1 (65301:002:0231) kinnistul** plan. vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut kaitsevööndi ulatuses AS Elveso kasuks;
- **Tammeraja (65301:002:1070) kinnistul** plan. juurdepääsu servituut Indreku teel Krunt 1 kasuks.

4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped

Huvitatud isik ja Rae Vallavalitsus lepivad kokku detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kohta.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude (k.a. sademevee- ja kuivendussüsteem), rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude (k.a. sademevee- ja kuivendussüsteem), rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude (k.a. sademevee- ja kuivendussüsteem) ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- moodustatud kruntidele hoonetele ehituslubade väljastamine.