

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Rae valla üldplaneering (2013)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (menetlemisel)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2017-2028
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 25.08.2017, töö nr M61-17/1 ja 15.07.2017, töö nr M61-17.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1:Linnaplaneerimine
- Maakatastriseadus 12.10.1994
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Ettevõtlus-ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid.
- Majandus-ja kommunikatsiooniministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitletav detailplaneeringu ala jääb Assaku aleviku Veski tee ja Karja tee vahele, ühepereelamute piirkonda, piirnedes ida ja lääne küljest elamukruntidega.

Vahetus läheduses on peamiselt olemasolevad elamud, nii mitukümmend aastat tagasi rajatud kui viimase paarikümne aastaga ehitatud. Mitmed hoonestamata ja suuremate kruntidega hoonestatud kinnistutele on koostatud detailplaneeringud kruntide jagamiseks väiksemateks elamukruntideks. Vanemate elamutega alad on kujunenud nõukogude perioodil.

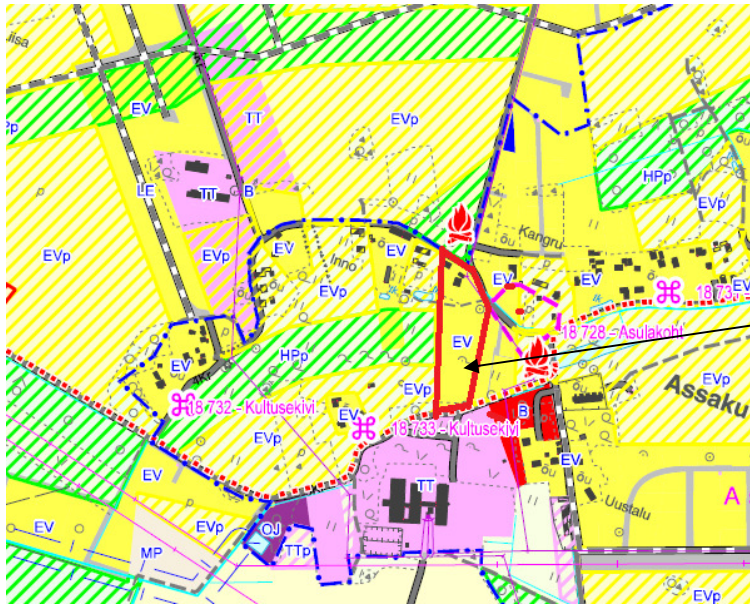
Lähimate detailplaneeringutega on pereelamute kruntide suuruseks planeeritud valdavalt 1500m², korruselisus on 2, kõrgus 8-9m, katusekalle 0-45° ja 1-2 abihoonet. Valdavalt on viilkatused. Arhitektuur ja materjalide kasutus on mitmekesine. Valdavaks fassaadimaterjaliks on krohv, laudis ja tellis (sh imitatsioon).

Planeeringualast lõunapool Karja tee ääres on kergliiklustee. Tänavad on asfalteeritud ja avalikus kasutuses. Juurdepääs on nii planeeringuala põhja- kui lõunasast. Lähimad bussipeatused on 1,1 ja 1,3km kaugusel Vana-Tartu mnt-I ja Järve teel, mis asub teisel pool Tartu maanteed. Kool jääb 750m kaugusele ja lasteaed 850m kaugusele.

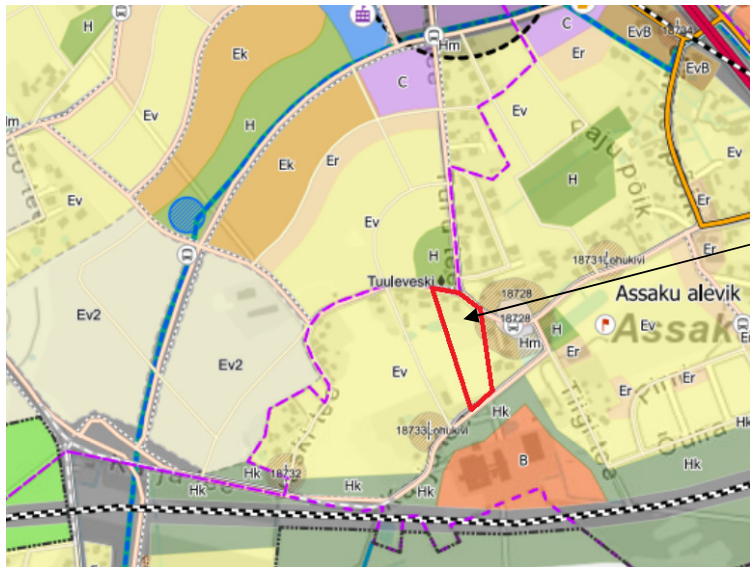
3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Karja tn 2b kinnistu jagamine 4-ks ühepereelamukrundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve. Antud detailplaneeringu lahendusettepanek vastab kehtivale üldplaneeringule ja arvestab koostamisel Rae valla põhja piirkonna üldplaneeringuga.



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte



Rõhja piirkonna üldplaneeringu kaardi väljavõte

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala on 1,3ha suurune ja asub Assaku aleviku ääneosas, Veski tee ja Karja tee vahel.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritava ala moodustab Karja tn 2b elumaa sihtotstarbega ja hoonestamata kinnistu.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhjast piirneb ala Veski teega ja lõunast Karja tänavaga, mis on avalikud transpordimaad. Idast ja läänest piirneb ala elumaa sihtotstarbega kruntidega.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale on juurdepääs avalikus kasutuses asfalteeritud teedelt.

4.5 Olemasolev tehnavarustus

Veski teel on ühisvee-ja kanalisatsioonitorustikud, millelt on phendused ka Veski tee 15 krundi jaoks olemas. Lisaks on Veski teel sademeveekanalisatsioon, sidekanalisatsioon ja elektrivõrk. Karja tänaval on sidekanalisatsioon olemas.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on tasane, kerge langusega planeeringuala keskele, kõrguste vahemik 44,8 – 47,0m, valdavalt üksikute puude ja võsaga rohumaa.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Veski tee teekaitsevöönd 20m
- Sideehitise kaitsevöönd 1m teljest
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1m teljest
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2+2m õhuliinist mõlemale poole
- Ühisvee ja –kanalisatsiooni kaitsevööndid 2+2m mõlemale poole toru teljest

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Karja tn 2b kinnistu jagatakse neljaks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

Pos 2 krundi suurus on 1500m² ja sihtotstarve elamumaa, Pos 1 ja 3 krundi suurus on 3000m² ja sihtotstarve elamumaa, Pos 4 krundi suurus on 3041m² ja sihtotstarve on elamumaa, pos 5 krundi suurus on 2727m² ja sihtotstarve on transpordimaa, millel avalik kasutus.

Hoonestusala on kruntidel üldjuhul 4m krundi piirist, maaparandusdrenaazi kaitsevööndi piirkonnas suurem. Hooned peavad jääma hoonestusalasse, va konsoolsed osad, rajatised võivad olla ka alast väljapool (järgides tuleohutust). Tagada tuleohutuskuja naaberhoonetega või kasutada teisi ehituslikke võtteid.

Elamutele on määratud ehitusjoon 5m tänavapoolsest krundi piirist.

POS 1

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 450m² (abihoonetel kokku kuni 80m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

POS 2

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225m² (abihoonetel kokku kuni 80m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

POS 3

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 450m² (abihoonetel kokku kuni 80m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

POS 4

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 450m² (abihoonetel kokku kuni 80m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ja tõstma piirkonna arhitektuurset taset. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, fassaadiplaati, krohvi, tellist, betooni ja looduskivi. Kombineerida vähemalt kahte materjali. Hoone maht peab olema liigendatud. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale, va komposiitplaadid. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Elamu 1.korrus võib olla lamekatusega, 2. korrus viilkatusega, Elamumaa krundi katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Abihoone võib olla kald- või viilkatusega. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga. Elamumaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.3 Piirded

Piirded on kõrgusega 1,5m. Tänava poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev vertikaalse puitlipiga piire. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirded rajada krundi piirile või piirist kuni 5cm sissepoole. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirded võib asendada ka kuni 1,5m kõrguse hekiga või kasutada mõlemat.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele on Veski teelt ja planeeritavalt teelt, mille ühendus on Veski teega. Samuti on servituudiga juurdepääs ette nähtud Veski tee 15 detailplaneeringuga planeeritavatele perspektiivsetele kruntidele ja Veski tee 17 kinnistule, kuna Veski teelt mahasõite rohkem ei lubata, vt joonis. Planeeritav tee on asfaltkattega ja laiusena 4,2-4,5m. Sõidutee äärde on planeeritud ka jalgtee laiusena 1,5m, asfaltkattega, mis ühendab Veski tee ja Karja tee kergliiklusteed. Jalgteeläbipääs on ette nähtud avaliku kasutusega. Sõidutee ja jalgtee on ühes tasapinnas ning kalletega haljasalale, eraldatud termoplastist eraldusjoonega, et oleks võimalik talvine hooldus. Haljasalal olev jalgtee laius on 1,8m, mille kandevõime peab ühisveevärgi hooldusmasinate tõttu olema 16t.

Parkimine on lahendatud omal krundil. Kruntidele on ette nähtud vähemalt 2 parkimiskohta elanikele ja 1 külalisele. Sissesõit krundile täpsustatakse tee-ja elamuprojekti raames.

Vajadusel tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 aasta määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Planeeritud teede äärde on ette nähtud tänavavalgustus.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Krundi iga 300m² kohta tuleb istutada puu, mille täiskasvanud kõrgus on vähemalt 6m. Puid ei tohi istutada tehnovõrkude kaitsevööndisse. Istutada piki elamukrundi piiri, üksikult või gruppina. Kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkiinnistuid päikesevalguse eest.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjen datavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht valida ehitusprojekti selliselt, et prügi autodel oleks tagatud hea ligipääs. Kui konteiner asub naaberkiinnistu piirile lähemal kui 3m, on vajalik vastava kiinnistu omaniku kooskõlastus.

Jäätmete mahuteid tuleb tühendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kiinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisaldusega pinnas (30-50 kBq/m). Veendumaks hoonetes radooniohutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistute pinnast. Sademevee juhtimine naaberkiinnistule on keelatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti käigus.

5.7 Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Planeeritavate hoonete tulepüsisivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete tulepüsisivusklass on minimaalselt TP-3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Väravate vaba sisenemislaius vähemalt 3,5 m, avanevad sissepoole. Juurdepääsu ja maja vahele ei või jääda kõrghaljastust.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Hoonestusala kasutusest ja uute hoonete paigutusest loe p 5.1. Tuletõrjerveearustus vt p 6.2.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad ja on projekteeritud tehnovõrgud koos kaitsevõänditega, milledele tuleb seada servituudid valdaja kasuks. Samuti planeeritud tehnovõrkudele seada servituudid.

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping valdaja soovil. **Kui kinnistu omanikuga kokkulepet servituudi seadmiseks ei saavutata, siis on omavalitsusel õigus seada tehnovõrgu kaitsevõändi ulatuses sundvaldus.**

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

6.1 Veevarustus

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 041. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 1,6 m³/d, 48 m³ kuus.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole üldkasutatavale teemaale projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar. Ühe krundi veetarbivus on ca 12m³ kuus.

Veetorstik on ette nähtud ringistada Veski teel ja Karja tänaval olemasoleva torustikuga. Planeeringuala liitumiseks tuleb veetoru ringistus välja ehitada.

Veevarustus projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele, Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2017-2028 ja projekteerimisel ning ehitamisel järgida AS ELVESO tehnilisi üldnõudeid.

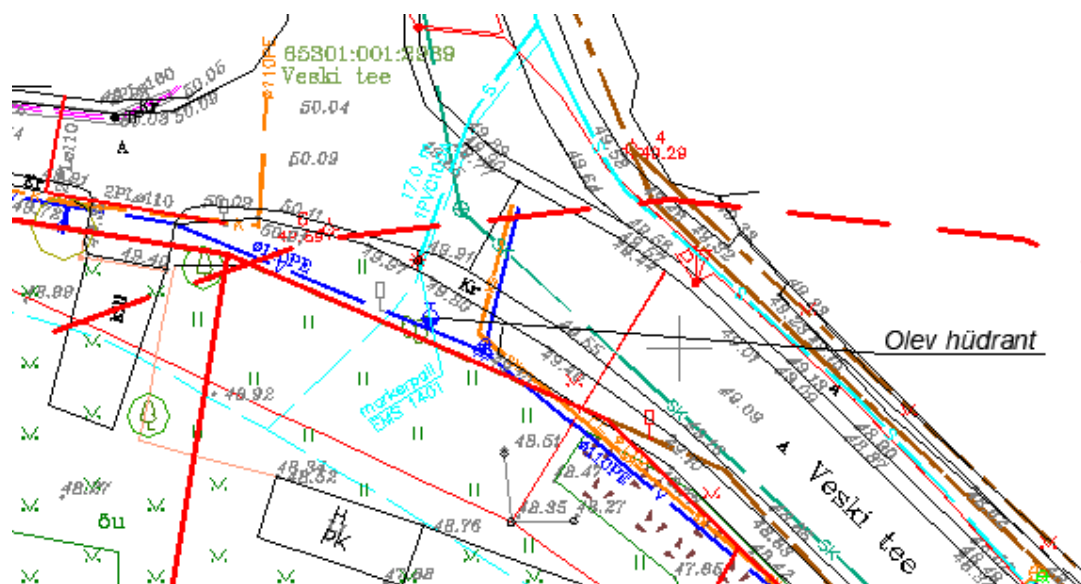
Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

6.2 Tuletõrjearustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva Veski tee ja Turu tee nurgal oleva ja pos 5 krundile planeeritud maa-aluse tuletõrje hüdrandiga, milledest 200m ulatusse piki teed jäävad kõik planeeritud elamud. Olemasolevast

hüdrantist on planeeringuala 60m kaugusel. Ühe tulekahju normvooluhulk on 10Q₀/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3h.

Detailplaneeringu ala tuletõrjerveearustus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele ja siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tagatud on tuletõrjeauto juurdepääs mööda kõvakattega teed. Hüdrantide asukohad vt Tehnovõrkude joonis (planeeritud hüdrant) ja Asukohaskeem. AS ELVESO tagab välistulekustutuseks tuletõrjehüdrantist vett koguses kuni 10l/s.



6.3 Reoveekanaliseerimine

Kanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 041. Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt vastavalt lubatud veetarbimisele on ca 1,6 m³/d, ca 48m³/kuus.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole üldkasutatavale teemaale projekteerida kanalisatsiooni vaatluskäev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Ühe krundi ärajuhitava reovee kogus on hinnanguliselt keskmiselt 12m³ kuus ja 0,4m³/d.

Pos 1 ja Veski tee 15 persp.krundile on planeeritud krundisisese pumplaga survekanalisatsioon, kus kanaliühendus on suunatud Veski teel asuvasse käevu. Pos 2 ja 3 krundidele on kanalisatsiooni liitumispunktid ette nähtud Karja tn äärde, ühendusega Karja tänava olemasolevasse kanalisatsiooni. Vajadusel kasutada krundisiseseid pumpasid ja survetoru. Pos 4 krundi kanalisatsiooni liitumispunkt on ette nähtud Veski tee äärde ühendusega Veski tee olemasolevasse kanalisatsiooni.

Ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele, Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2017-2028 ja projekteerimisel ning ehitamisel järgida AS ELVESO tehnilisi üldnõudeid.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

6.4 Sademe-ja pinnasevee ärajuhtimine

Igale planeeritud elamukrundile on ette nähtud дренаazvee ärajuhtimine planeeringuala keskosas rekonstrueeritavasse transiitkollektorisse.

Haljasalale langev vesi immutada krundil maksimaalselt kohapeal, liigniiskuse korral kasutada ka дренаazi. Hoone katustelt ning kõvapindadelt kogutav vesi juhtida дренаazi. Paigaldada enne sademeveesüsteemi juhtimist vahemahutid kinnistu piires, et koguda vihmavett kuiva perioodi korral kastmisveeks ning kasutada seda puhvrina suurvee ajal.

DP ala läbiva, toimiva ASB300 drenaaži transiitkollektori asemele on planeeritud minimaalselt PP De 600 toru ning transpordimaale kollektori hoolduseks PE 800 vaatluskaev. Rajatise kaitsevööndis ei või olla rajatise ega kõrghaljastust. Detailplaneeringu ala piires immutada sademeveed pinnasesse maksimaalselt, planeeritavasse sademeveekanalisatsiooni on võimalik juhtida vaid drenaaživeed.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja tehniliste tingimuste järgi tööprojektiga.

6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 388611.

Olemasoleva alajaama Uustalu:(Rae) õhuliini fiidrid F6 ja F7 on ette nähtud asendada Turuveski tee kinnistul, Turuveski tee 1 ja 2 ning Tiigi kinnistul uue maakaabelliiniga mastini 4. Uuele liinile on Veski tee ja planeeritud tee ristmikule ette nähtud paigaldada jaotuskilp ning jaotuskilbist ette nähtud uute objektide toide 0,4 kV maakaabelliinidega. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid on ette nähtud tarbijate kruntide piiridel soovitatavalt mitmekohalistena teealal. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini teostada maakaabliga.

Veski tee äärde on ette nähtud Veski tee 15 kinnistu perspektiivselt jagamise järgselt tekkivale krundile liitumiskilp planeeritud jaotuskilbi juurde. Veski tee 15 kinnistu detailplaneering on menetlemisel. Lisaks on planeeritud teede äärde ette nähtud tänavavalgustus, mille liitumiskilp on Veski tee ja planeeritud tee ristumiskohas.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Planeeritava tänava äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.6 Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada lokaalselt hoone projekti mahus. Kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid vmt. Maakütte kavandamisel teostada enne eksperthinnang maakütte kasutamise võimalikkuse kohta (millist süsteemi on võimalik planeeringualal kasutada, milline on planeeritavate puuraukude sügavus, milline on nende vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, millised on ohud põhjaveele jne). Tuulegeneraatorid ei ole lubatud.

Õhksoojuspumpade poolt põhjustatud mürahäiringud tuleb välistada projekteerimise ja paigaldamise käigus. Õhksoojuspumpade planeerimisel on tähtis paigalduskoha valik ja teiste müra leevendavate meetmete rakendamine. Juhul kui müra ületab normtasemeid, peab õhksoojuspumba omanik rakendama meetmeid müra vähendamiseks.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma: vähemalt 2 m kinnistu piirist; puu vertikaalprojektsioonist 2 m.

6.7 Sidevarustus

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 36017475.

Arenduspiirkonna sideühenduseks projekteerida ja välja ehitada PVC torudest sidekanalisatsiooni põhitrass alates Teliale kuuluvast sidekaevust ASS-120. Eramutele/kinnistutele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla on ette nähtud A kategooria torusid seinapaksusega 4,8 mm. Projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda sõidutee alale. Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvtallinn@telia.ee), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Projektis näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus, tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused. Sidekaablite paigaldamise osas lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus-ja taristuministri 14.aprilli 2016 määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"

- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetiliste uurimistöodele"

- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."

- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.8 Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga teega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemetega tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 "Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel.

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (piire, kõrghaljastus) või siseruumi müra eest kaitstes. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liiklusmüra normi piires.

Keskkonningimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Eluhoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Ka kanaliseerimine on ühiskanalisatsiooni. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmereovee kanaliseerimine toimub väljaehitatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski sel kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Sademevee juhtimisel suublasse on vajalik taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba. ÜVK torustikesse juhtimise puhul mitte. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja tehniliste tingimuste järgi tööprojektiga.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

9. MUINSUSKAITSE

Planeeringuala kirdepoolsesse ossa ulatub arheoloogiamälestise Asulakoht reg-nr 18728 kaitsevöönd 50m, vt joonistelt.

Muinsuskaitseadus (edaspidi MuKS) näeb ette, et kui kinnismälestise või selle kaitsevööndi alal rajatakse hoone kas detailplaneeringu või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste alusel, koostatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (MuKS § 61 lg 3, 4). Tuginedes muinsuskaitseadusele ning üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale, otsustas Muinsuskaitseamet MuKS § 61 alusel loobuda eritingimuste koostamise nõudest, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, ning annab käeolevaga omapoolsed tingimused:

- Mälestise kaitsevööndi eesmärk on muuhulgas tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning selle vaadeldavus, samuti võib arheoloogiamälestise puhul kaitsevööndis esineda kultuurikihi perifeerseid osi (MuKS § 14 lg 2).
- Kaevetöödel nii mälestise kaitsevööndi alal kui ka sellest väljaspool tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega.
- Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
- MuKS § 58 lg 1–2 kohaselt ei ole mälestise kaitsevööndis tööde tegemisel kohustust esitada tööde tegemise teatist, kui ehitamine on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.

10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja teede ehitamiseks;
5. planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;

- 6. hoonetele ehitusloa taotlemine ja väljastamine, ehitamine.
- 6. hoonetele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Koostas: L.Talving