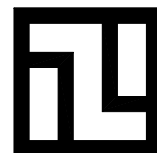


ARHITEKTUURIBÜROO ZERO OÜ



TÖÖ NR.

AZ-0110

TELLIJA

Rae Vallavalitsus

HUVITATUD ISIKUD

Aime Taevere
Isikukood: 45209300213
GSM: +176 53457458
e-post: ataevere@hotmail.com

Leelo Saar
Isikukood: 45510080274
GSM: +372 5298953
e-post: leeloisland1@hotmail.com

Kaja Kesler
Isikukood: 45703290211
GSM: +37256661195
e-post: kaja@loop.ee

Hindrek Kesler
Isikukood: 35804070258
GSM: +372 56206020
e-post: zero@architect.ee

PLANEERIJA

Arhitektuuribüroo Zero OÜ
Aadress: Metsavahi tee 20 Tallinn 11911
Reg.kood: 10812213
Esindaja: Hindrek Kesler
Tel.: +372 6455003; GSM: +372 56206020
e-post: zero@architect.ee

Hindrek Kesler
Kutsekoda
Kutsetunnistus nr. 006753
Volitatud arhitekt V

OBJEKT

**VANA-TAMMIKU KINNISTU
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

STAADIUM

DETAILPLANEERING (DP)

SISUKORD

1. SELETUSKIRI lk. 1-16

2. JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem
DP-2	Kontaktvööndi plaan m1:10000
DP-3	Tugiplaan m1:2000
DP-2	Põhijoonis tehnovõrkudega m1:2000
DP-5	Põhijoonise fragment tehnovõrkudega m1:500

3. KOOSKÕLASTUSED

3.1.	Kooskõlastuste koondtabel lk.17
3.2.	Kooskõlastused kirja vormis ja digiallkirjade kinnituslehed
3.3.	Kooskõlastuslehed DPE-4K1

4. LISAD

4.1. MENETLUSDOKUMENDID lk. 18

4.2. DP ALA LÄHTEANDMED, VARASEMAD TÖÖD JM. lk 19

1. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1. DP koostamise alused

- Rae valla üldplaneering – kehtestatud Rae Vallavolikogu poolt 21.05.2013
- EV määrus nr.155 (23.10.2008) – Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
- EV määrus nr.172 (11.12.2008) – Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord – muudatused
- EV Planeerimisseadus
- EV Looduskaitseadus
- EV Veeseadus
- EV Teeseadus

1.2. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud Harjumaal, Rae vallas, Suuresta külas, Vana-Tammiku kinnistule (65303:003:0054, M100%). DP on algatatud vastavalt Rae vallavalitsuse korraldusele nr. 216 23.03.2010 – Suuresta küla Vana-Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. DP põhimõtteline eskiislahendus on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokollile Suuresta küla Vana-Tammiku kinnistu detailplaneeringu läbivaatamise kohta (24.11.2009). Detailplaneeringu eesmärk on vastav Rae valla üldplaneeringule ja ei ole üldplaneeringut muutev.

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

2.1. Detailplaneeringu funktsionaalsete seoste ja keskkonnatingimuste analüüs

Funktsionaalsete seoste analüüsimisel on oluline DP-alale lisanduv elamumaa funktsioon lisaks maatulundusmaa sihtotstarbele. Neljast elamust koosnev Vana-Tammiku üksus paikneb Vaida-Pajupea tee vahetus läheduses, mis võimaldab väga häid ühendusi nii Vaida ja Jüri alevikuga kui ka Tallinna linnaga (Vaida 3km, Jüri 5km, Tallinna kesklinn 18km). See võimaldab elada looduslikus ja väga privaatses keskkonnas võimaldades töötada ja kasutada sotsiaalteenuseid lähialevikes või Tallinnas samal ajal võimaldades tegeleda põllumajandusega.

Vastavalt DP-ala strateegilise keskkonnamõju eelhindangule ja Rae Vallavolikogu otsusele nr. 574, 21.07.2010, ei avalda kavandatud tegevus DP-alal olulist mõju ja ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Samuti pole ette näha tegevusest tingitud avariolukordade tekkimist.

2.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on Vana-Tammiku kinnistu jagamine neljaks elamumaa (EE), ja maatulundusmaa (Mp) kinnistuks, mis koosnevad kahest erineva sihtotstarbega katastriüksusest, üheks transpordimaa (Sule tee lõik planeeritaval alal - L) ja üheks tootmismaa (puurkaev – The) kinnistuks, teemaa asukoha osaline muutmine (ristumine Vaida-Pajupea teega), planeeritud kinnistute katastriüksuste piiride, sihtotstarvete ja hoonestusala jm. määramine viisil, mis ei kahjustaks ala looduslikku seisundit ja arvestaks kõiki piiranguid ja soovitusi mis tulenevad Harju

maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust – *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused ja Rae valla üldplaneeringust*. Samuti on eesmärk tehnoarajatiste ja -võrkude asukohtade ja/või põhimõttelise lahenduse määramine (reovete kogumismahutid, soovitatav tuletõrje veemahuti, veevarustus-kanalisatsioon ja puurkaev, elektrivarustus).

2.3. Detailplaneeringu eesmärgi põhjendus

Planeeringuala on taasiseseisvuse perioodil alates 90-st aastatest olnud inimtegevuse poolt suhteliselt puutumata ja on langemas välja kultuurmaastike hulgast. Detailplaneeringu põhjenduseks on tuua alale tagasi inimtegevus viisil mis ei kahjustaks olemasolevat looduslikku keskkonda ja rajada neli nn. ökoloogilist väiketalu, kus on võimalik tegeleda mahepõllumajandusega. See annaks kümnekonnale inimesele elukohta ja sissetulekut looduslikus, puhtas keskkonnas, millest sotsiaalne infrastruktuur (koolid, lasteaiad, kaubandusettevõtted sh. Jüris ja Tallinnas) ei oleks siiski kaugel. Antud maatüki (19,66 ha) jagamisel tekkivad ca 3943-6941 m² suurused elamumaa kinnistud ja ca 3 – 5 ha suurused maatulundusmaa kinnistud oleksid piisavad sellise eluviisi jaoks. See tagaks ala põllumajanduslikku kasutusse võtmise ja ka ala liigvee ärastussüsteemi korrastamise ja esivanemate poolt loodud kultuurmaastiku säilimise.

Detailplaneeringu tulemusel tekkivate kinnistute omanikud hooldaksid ka Jägala-Pirita kanali äärset metsa-ala ja saaksid ühtlasi sellest küttepuidu näol tulu. Ka ei prügistataks ala kontrolli olemasolul võõraste poolt nii nagu pahatihti praegu toimub.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav DP-ala, Vana-Tammiku kinnistu (M100%) on kompaktne ja ruudukujuline, kinnistu on hoonestamata. Ta piirneb loodes Vaida-Pajupea teega (riigimaantee nr. T-11201, 65303:007:0154, L100%), kirdes Jägala-Pirita kanaliga (65303:003:0022, V100%) ja kagus riigimaaga (M100%) ja edelas samuti riigimaaga. Kagupiiril asub Vaida peakraav.

Maa-ala on tasase ja kohati keskmise (Sule tee ja Pirita-Jägala kanali vahel) reljeefiga, kaldega kagu (kanali) poole. Maa-ala kõrgus merepinnast on ca 41,30m edelapoolses servas kuni ca 40,40m kirdepoolses osas. Vana-Tammiku kinnistu geodeetilised uurimistööd teostas algselt firma AS Geoestonia, töö nr. M10009 (14.05.2010.a.). Kuna töö jõudis DP menetlemise käigus aeguda, siis telliti ja teostati uus geodeetiline uuring - Geodeetiline alusplaan Harjumaa Suuresta küla Vana-Tammiku - teostatud AS Revico Geo OÜ poolt, töö nr. 475/13 (12.2013.a.). Töö on teostatud vastavalt EVV 27.08.2007.a määrusele nr. 70 –Ehitusgeodeetiliste uurimistööde tegemise kord.

Kinnistut läbib Vaida-Pajupea teelt algav loode-kagusuunaline kruusakattega Sule tee ja 20 Kv ja 1 Kv elektri õhuliinid.

Planeeringuala edelapoolne osa (Sule teest edelas on vähese kõrghaljastusega või kõrghaljastuseta heinamaa, kus on nõukogude ajal välja ehitatud korrastamist vajav maaparanduse kuivendussüsteem ja Vaida peakraav. Ala kirdeosas Sule tee ja Pirita-Jägala kanali vahel (u 1/3 kinnistust) asub osalise kõrghaljastusega (segamets) piirkond.

DP-alast ida pool (ei ole piirinaaber) asub Seli-Jaani kinnistu (65303:003:0018, maatulundusmaa 100%), millel asub väike kruusakarjäär (5.1ha – kat. andmetel Muu Maa) mida kasutab Arkop OÜ. Seli-Jaani kinnistu ja kruusakarjääri teenindav transport kasutab Sule teed (vt.p. 4.5.). Karjääri põhjavee pealne osa on ammendunud ja käesoleval ajal toimub kaeveldoa taotlemise menetlus kruusa ja liiva kaevandamiseks põhjaveetasemest allpool ühe eesmärgiga rajada tiik. Kaevandusala laiendamist pole ette näha. Kruusakarjäär mõjutab Vana-Tammiku DP-ala sedavõrd, et selle teenindav transport kasutab Sule teed. Karjääri ammendumisel (u 5-10 a perspektiivis) kaob ka transpordi talumisvajadus Vana-Tammiku ja lähiümbruse planeeringualal. Enne DP kehtestamist sõlmitakse Sule tee planeeritava teelõigu kasutamise korra kokkulepe Seli-Jaani kinnistu omanikuga.

Geoloogilised tingimused DP-ala elamukruntidel on head, kuna õhukese kasvukihi (0,3-0,8m) all paikneb 3-4m paksune kruusakiht (kruus, kesktihe kuni tihe, sisaldab veeriseid ja munakaid), mis on väikeelamute vundeerimiseks hea pinnas (AS Talter Vaida-Pajupea riigitee remondi projekt 2007).

3.2. Kehtivad piirangud

3.2.1. Rae valla üldplaneeringust ja teistest kõrgematest planeeringutest tulenevad piirangud

Vastavalt kehtivale Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (kehtestatud 11.02.2003) paikneb planeeritav Vana-Tammiku kinnistu väheses osas rohevõrgustiku alal planeeritud maatulundusmaal. Planeeritud elumukrundid ei paikne teemaplaneeringu järgi rohevõrgustiku alal (vt. p.2 – DP alus- ja lähtedokumendid - Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* - Harju maakonna roheline võrgustik – kaart). DP-ala ei paikne Lõuna-Rae miljöövärtuslikul alal (viimasele ei laiene detailplaneeringuga kohustuslik keskkonnamõju hindamise nõue). Rae vald pole algatanud alale keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi (Rae VV korraldus nr.574 (21.07.2010)). Kehtiva *Rae valla üldplaneeringu* alusel paikneb DP- ala hajaasustuspriirkonnas rohevõrgustiku alal. DP arvestab üldplaneeringus sätestatud elamute rajamise piirangutega. Rae vallavalitsus on kaalutlusotsuse alusel algatanud alale detailplaneeringu mis ei ole üldplaneeringut muutev ja aktsepteerinud eelnevalt eskiisi põhilahendused.

3.2.2. Naaberkinnistutelt ja tehnovõrkudest tulenevad piirangud

- 2.3.1. Vaida-Pajupea tee:
 - 2.3.1.1. riigimaantee kaitsevöönd - 50m äärmise sõiduraja teljest
 - 2.3.1.2. riigimaantee ehituskeeluala – 20m tee servast
 - 2.3.1.3. riigimaantee sanitaarkaitsevöönd (liiklussagedus km 0-4,55 271 a/öp, km 4,58-9,50 357 a/öp,) – 60m tee servast
 - 2.3.1.4. külgnähtavusala - 15m tee servast
 - 2.3.1.5. riigimaantee tehnoloogiline vöönd 6m tee servast
 - 2.3.1.5. riigimaantee mõjuvöönd – 300m tee servast
- 2.3.2. Jägala-Pirita kanal, valgala üle 25km² (pole avalikult kasutatav):
 - 2.3.2.1. Jägala-Pirita kanali piiranguvöönd – 100m
 - 2.3.2.2. Jägala-Pirita kanali ehituskeeluala – 50m
 - 2.3.2.3. Jägala-Pirita kanali veekaitsevöönd – 10m
 - 2.3.2.4. Jägala-Pirita kanali kallasrada – puudub

- 2.3.3. Vaida peakraav, valgala alla 25km²:
- 2.3.3.1. Vaida peakraavi piiranguvöönd – 50m
- 2.3.3.2. Vaida peakraavi ehituskeeluala – 25m
- 2.3.3.3. Vaida peakraavi veekaitsevöönd – 10m
- 2.3.4. Peningi turbamaardla piiranguala (reg.kaart nr.0236)
- 2.3.5. Elektripaigaldis:
- 2.3.5.1. Elektriõhuliin 20kV kaitsevöönd – 10,0m mõlemal pool liini teljest
- 2.3.5.2. Elektriõhuliin 1kV kaitsevöönd – 2,0m mõlemal pool liini teljest

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Detailplaneeringu põhilised lahendused

Planeering arvestab Rae valla üldplaneeringuga kehtestatud nõuetega, mis puudutab ehitamist haja-asustusalal ja Lõuna-Rae miljööväärtslikul alal - DP elamuala ei ole planeeritud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu järgi rohevõrgustiku alale.

Vana-Tammiku kinnistu on planeeritud jagada neljaks elamumaa (EE) ja maatulundusmaa (Mp), üheks transpordimaa (Sule tee lõik planeeritava alal - L) ning üheks tootmismaa (puurkaev – Th) kinnistuks. Elamukrundid on planeeritud Sule tee äärde, mis on juurdepääsutee ja ühtlasi piirkonna sisetee.

Sule tee ja Vaida-Pajupea tee ristmik on ette nähtud rekonstrueerida. Enne Vaida-Pajupea ristmikku Sule tee kaheks hargnevast teelõigust on planeeritud likvideerida Vaidapoolne teelõik ja ristmik, kuna vajadus kahe ristmiku järele puudub ja likvideeritav ristmik ei vasta liiklusohutusnormidele. Olemasolev kanalipoolne ristmik on planeeritud rekonstrueerida arvestades nähtavuskolmnurkade ja autode pöörderaadiustega (vt. p. 3.5.). Sule teemaa-alale on ette nähtud tee- ja liiniservituudi vajadus Seli-Jaani ja kõigi planeeritud kinnistute ja OÜ Elektrilevi kasuks. Sule tee kui naaberkinnistul lõppev tupiktee on piirkonna sisetee.

Elamukruntide ehitusala on planeeritud arvestusega, et likvideerida tuleks minimaalselt puid, et kruntide pea-(elu-)hooned paikneksid teineteisest võrdsel ja maksimaalsel kaugusel, et krundisisesed teed oleksid optimaalse pikkusega ja oleks tagatud hoonete ja õuealade soodne paigutus ilmakaarte suhtes. Elamukruntide minimaalne ja maksimaalne suurus on vastavalt 3943 ja 6941m², ja elamukruntide minimaalne hoonestustihedus on 5,8% ja maksimaalne 10,1%. Sule tee äärsete elamukruntide ehitusjoon on kruntide teepoolsest piirist 10,0m kaugusel. Hoonestuse kaugus Sule tee servast on 13 - 16m.

Elamute kui peahoonete risttahukakujuliste mahtude nurgad peavad puudutama nurgaga ehitusjoont ja pikemad küljed (esi- ja tagafassaad) olema kruntide tagumiste piiridega valdavalt paralleelsed ja küljed ristiasetsevad. DP-põhijoonisel näidatud hoonestuse (elamud) kuju on näitlik, paigutus soovituslik.

Teisele poole Sule teed, kinnistute piirile on planeeritud tootmismaa (Th) sihtotstarbega kinnistu puurkaevule. Puurkaevu paigutamisel on arvestatud planeeritava veetrassi optimaalset pikkust tarbijateni nagu ka maapinna reljeefi ning valitud puurkaevule kõrgem asukoht. Keskkonnaministeeriumilt on taotletud

puurkaevu sanitaartsooni vähendamist 50 meetrilt 30 meetrile kuna reljeef ei võimalda 50m sanitaartsooni puhul (Sule teest puurkaevuni) puurkaevu paigutamist kõrgemale alale. Puurkaevu sanitaarkaitsevööndisse ehitamine pole lubatud.

Olemasolev Vaida peakraavi lõik planeeritud kinnistutel on ette nähtud säilitada. On tagatud ehitusalade minimaalne kaugus 25,0m kraavi servast.

Maatulundusmaa kinnistutele piirete ehitamine pole kohustuslik. Piirid võib tähistada kas piirikivide või tulpadega.

On arvestatud kultuuripärandi hoidmisega traditsioonilise asustumustri ja arhitektuurse stiili osas nagu ka bioloogilise ja maastikulise tasakaalu säilitamise vajadusega põllumajanduslikel aladel.

4.2. Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

Üksikelamukruntide hoonestusele on järgmised üldnõuded:

- elamukrundi maksimaalne ehitusalune pind on 400m², sellest elamu 250m² ja abihooned kokku 150 m².
- elamukruntide ehitusjoon on kruntide teepoolsest piirist 10,0m kaugusel
- hoonete eskiisprojektid tuleb eelnevalt kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
- korruste arv – 2 (1+katusekorrus).
- elamu kõrgus mitte rohkem kui 9,0m, abihoonel 6,0m.
- viilkatustega hoonete katuste kalle 20°-45°, abihoonetel 10°- 35°.
- hoonetel võib kasutada mitte rohkem kui kahte katusekallet.
- uute hoonete välisseinte põhimaterjalideks on puitpinnad kombineeritud heledate valubeton-, tellis-, krohvipindade ja klaasiga nagu ka teiste naturaalsete materjalidega - paekivi, graniit, väärismetall (vask, messing, r/v teras). Keelatud on tehasevalmistusega ümarpalk, plekk- ja plekk-kassetid ja imiteerivad materjalid seinte materjalidena. Keelatud on plastraamidega aknad ja uksed.
- elamukruntide piirdeaiaid rajatakse kruntide piiridele, kusjuures tuleb tagada võrguvaldajate vajalik juurdepääs tehnovõrkudele (pos. 1a, 1b, 2b, 4b) väravate või lahtikäivate piirdeosade abil. Elamukruntide piirdeaiaid juurdepääsutee pool on hõredad puitpostidel latt- või lippaiad, piirdeaedade kõrgus on 1,5m. Kruntide vahel võivad olla sama kõrged metallvõrkaiaid. Piirdeaedade lahendus anda hoonestuse eskiisprojekti staadiumis ja kooskõlastada Rae valla arhitektiga koos ehitusprojektidega. Puurkaevu kinnistu (Tammekaevu, pos.3) piirile rajatakse 1,8m kõrgune metallvõrkaed.
- maatulundusmaa kinnistutele piirete ehitamine pole kohustuslik. Piirid peab tähistama kas piirikivide või tulpadega.

4.3. Kruntimine ja ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused

4.3.1. Tammelehe-Tammenurga kinnistu (1a, 1b)

4.3.1.1. Tammelehe katastriüksus (pos.1a)

- krundi suurus on 6 385 m²
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa (M100%)

Ehitusõigus:

- krundi sihtotstarve on 100% elamumaa (EE100%)
- krundile võib ehitada neli hoonet (üks kahekorruseline (1+1 katusekorrus) elamu + kolm ühekorruselist abihoonet)
- elamu max kõrgus planeeritud maapinnast on 9,0m, abihoonel 6,0m (abs. 51,5 ja 48,5)
- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 400m² , täisehitus 5,8%

- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- krundile juurdepääs on Sule teelt ja Vaida-Pajupea teelt
- krunt on koormatud elektriõhuliinide liiniservituutide vajadusega Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndi ulatuses (kuni 20kV – 10,0m, kuni 1Kv – 2,0m)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 50,0m kaitsevööndis (möödetuna esimese sõiduraja teljest)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 20,0m ehituskeelualal (möödetuna maantee servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea 60,0m maantee sanitaartsoonis (möödetuna maantee servast)
- krunt paikneb Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (möödetuna maantee servast)
- krundil paikneb Vaida-Pajupea maantee 15,0m laiune külgnähtavusala
- krundil paikneb Vaida-Pajupea ja Sule tee ristmiku nähtavuskolmnurga ala
- krundi Vaida-Pajupea tee poolne piire peab asuma tee servast min. 15,0m kaugusel

4.3.1.2. Tammenurga katastriüksus (pos.1b)

- krundi suurus on 27 896 m²
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa (M100%)

Ehitusõigus:

- krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Mp100%)
- krundile ei ole lubatud hooneid ehitada

- krundile juurdepääs on Sule teelt ja Vaida-Pajupea teelt
- krunt on koormatud elektriõhuliinide liiniservituutide vajadusega Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndi ulatuses (kuni 10kV – 10,0m, kuni 1kV – 2,0m)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 50,0m kaitsevööndis (möödetuna esimese sõiduraja teljest)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 20,0m ehituskeelualal (möödetuna maantee servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea 60,0m maantee sanitaartsoonis (möödetuna maantee servast)
- krunt paikneb Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (möödetuna maantee servast)
- krundil paikneb Vaida-Pajupea 15,0m laiune külgnähtavusala
- krundil paikneb Vaida-Pajupea ja Sule tee ristmiku nähtavuskolmnurga ala
- krunt paikneb osaliselt Jägala-Pirita kanali 100,0m piiranguvööndis
- krunt paikneb osaliselt Jägala-Pirita kanali 50,0m ehituskeelualal
- krunt paikneb osaliselt Jägala-Pirita kanali 10,0m veekaitsevööndis
- krundi piire ei ole kohustuslik, piirid peab tähistama kas piirikivide või tulpadega

- krundi Vaida-Pajupea tee poolne piire peab asuma tee servast min. 15,0m
- kaugusel
- krunt paikneb osaliselt puurkaevu 30m sanitaarkaitsetsioonis
- krunt paikneb osaliselt Peningi turbamaardla (reg.kaart nr.0236) piiranguaalal

4.3.2. Tammetõru-Tammepõllu kinnistu (pos. 2a, 2b)

4.3.2.1. Tammetõru katastriüksus (pos.2a)

- krundi suurus on 3 943 m²
 - krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa M100%)

Ehitusõigus:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - krundi sihtotstarve on 100% elamumaa (EE100%) - krundile võib ehitada neli hoonet (üks kahekorruseline (1+1 katusekorrus) elamu + kolm ühekorruselist abihoonet) - hoonete max kõrgus planeeritud maapinnast elamul 9,0m, abihoone max 6,0m (abs. 51,5 ja 48,5) - ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 400m² , täisehitus 10,1% |
|---|

- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- krundile juurdepääs on Sule teelt
- krunt paikneb Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (mõõdetuna maantee servast)

4.3.2.2. Tammepõllu katastriüksus (pos.2b)

- krundi suurus on 64 181 m²
- krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Mp100%)
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa M100%)
- krundile juurdepääs on Vaida-Pajupea teelt
- krunt on koormatud elektriõhuliinide liiniservituutide vajadusega Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndi ulatuses (kuni 10kV – 10,0m, kuni 1kV – 2,0m)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 50,0m kaitsevööndis (mõõdetuna esimese sõiduraja teljest)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 20,0m ehituskeelualal (mõõdetuna maantee servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea 60,0m maantee sanitaartsoonis (mõõdetuna maantee servast)
- krunt paikneb Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (mõõdetuna maantee servast)
- krundil paikneb Vaida-Pajupea maantee 15,0m laiune külgnähtavusala
- krunt paikneb osaliselt Vaida peakraavi 50,0m piiranguvööndis (mõõdetuna kraavi servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida peakraavi 25,0m ehituskeelualal (mõõdetuna kraavi servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida peakraavi 10,0m veekaitsevööndis (mõõdetuna kraavi servast)
- krundi piire ei ole kohustuslik, piirid peab tähistama kas piirikivide või tulpadega

- krundi Vaida-Pajupea tee poolne piire peab asuma tee servast min. 15,0m kaugusel

4.3.3. Tammeoksa-Tammeniidu kinnistu (3a, 3b)

4.3.3.1. Tammeoksa katastriüksus (pos. 3a)

- krundi suurus on 3 973 m²
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa M100%)

Ehitusõigus:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - krundi sihtotstarve on 100% elamumaa (EE100%) - krundile võib ehitada neli hoonet (üks kahekorruseline (1+1 katusekorrus) elamu + kolm ühekorruselist abihoonet) - hoonete max kõrgus planeeritud maapinnast elamul 9,0m, abihoone max 6,0m (abs. 51,5 ja 48,5) - ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 400m² , täisehitus10,1% |
|--|

- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- krundile juurdepääs on Sule teelt
- krunt paikneb Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (mõõdetuna maantee servast)
- krunt on koormatud 3,5m laiuse teeservituudi vajadusega Tammeniidu kü kasuks

4.3.3.2. Tammeniidu katastriüksus (pos.3b)

- krundi suurus on 46 243 m²
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa M100%)

Ehitisõigus:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Mp100%) - krundile ei ole lubatud hooneid ehitada |
|--|

- krundile juurdepääs on Tammeoksa kat. üksuse kaudu
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (mõõdetuna maantee servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida peakraavi 50,0m piiranguvööndis (mõõdetuna kraavi servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida peakraavi 25,0m ehituskeelualal (mõõdetuna kraavi servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida peakraavi 10,0m veekaitsevööndis (mõõdetuna kraavi servast)
- krundi piire ei ole kohustuslik, piirid peab tähistama kas piirikivide või tulpadega

4.3.3. Tammevõra-Tammeääre kinnistu (pos.4a, 4b)

4.3.4.1. Tammevõra katastriüksus (pos.4a)

- krundi suurus on 4 255 m²
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa M100%)

Ehitusõigus:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- krundi sihtotstarve on 100% elamumaa (EE100%)- krundile võib ehitada neli hoonet (üks kahekorruseline (1+1 katusekorrus) elamu + kolm ühekorruselist abihoonet)- hoonete max kõrgus planeeritud maapinnast elamul 9,0m, abihoone max 6,0m (abs. 51,5 ja 48,5)- ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 400m² , täisehitus 9,4 % |
|--|

- hoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP-3.
- krundile juurdepääs on Sule teelt
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (mõõdetuna maantee servast)

4.3.4.2. Tammeääre katastriüksus (pos. 4b)

- krundi suurus on 34 299 m²
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa M100%)

Ehitusõigus:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- krundi sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (Mp100%)- krundile ei ole lubatud hooneid ehitada |
|---|

- krundile juurdepääs on Sule teelt
- krunt on koormatud elektriõhuliinide liiniservituutide vajadusega Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndi ulatuses (kuni 1kV – 2,0m)
- krunt paikneb osaliselt Jägala-Pirita kanali 100,0m piiranguvööndis
- krunt paikneb osaliselt Jägala-Pirita kanali 50,0m ehituskeelualal
- krunt paikneb osaliselt Jägala-Pirita kanali 10,0m veekaitsevööndis
- krunt paikneb osaliselt puurkaevu 30m sanitaarkaitsetsioonis
- krunt paikneb osaliselt Peningi turbamaardla (reg.kaart nr.0236) piirangualal
- krundi piire ei ole kohustuslik, piirid peab tähistama kas piirikivide või tulpadega

4.3.5. Sule tee (pos.5)

- krundi suurus on 4 597 m²
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa M100%)

Ehitusõigus:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- krundi sihtotstarve on 100% transpordimaa (L100%) |
|---|

- krundile juurdepääs on Vaida-Pajupea teelt ja Sule teelt
- krunt on koormatud elektriõhuliinide liiniservituutide vajadusega Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndi ulatuses (kuni 10kV – 10,0m, kuni 1kV – 2,0m)
- krunt on koormatud elektri-maakaabelliinide liiniservituutide vajadusega Elektrilevi OÜ kasuks terve krundi ulatuses
- krunt on koormatud teeservituudi vajadusega Seli-Jaani kinnistu (65303:003:0018) ja kõikide planeeritud elamumaa, maatulundusmaa ja tootmismaa kinnistute kasuks (1a-1b, 2a-2b, 3a-3b, 6)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 50,0m kaitsevööndis (möödetuna esimese sõiduraja teljest)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 20,0m ehituskeelualal (möödetuna maantee servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea 60,0m maantee sanitaartsoonis (möödetuna maantee servast)
- krunt paikneb osaliselt Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (möödetuna maantee servast)
- krundil paikneb Vaida-Pajupea maantee 15,0m laiune külgnähtavusala
- krundil paikneb Vaida-Pajupea ja Sule tee ristmiku nähtavuskolmnurga ala
- krunt paikneb osaliselt puurkaevu 30m sanitaarkaitsetsioonis

4.3.6. Tammekaevu (pos.6)

- krundi suurus on 125 m²
- krunt moodustatakse Vana-Tammiku kinnistust (65303:003:0054) maatulundusmaa M100%)

Ehitusõigus:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - krundi sihtotstarve on 100% tootmismaa (The100%) - krundile võib ehitada ühe ühekorpuselise hoone - hoone max kõrgus planeeritud maapinnast 4,5 m (abs. 47,0) - ehitise suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 25 m², täisehitus 20 % |
|--|

- krundile juurdepääs on Sule teelt
- krunt paikneb Vaida-Pajupea maantee 300,0m maantee mõjuvööndis (möödetuna maantee servast)
- krundi piirde kõrgus on 1,50m, krundi piire peab olema läbinähtav puitlatt-, lipp- või traatvõrkaed

4.4. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse planeeritud kinnistute alal hoonestuse ja teede eelprojektide staadiumis. Maaparanduslikke muutusi kinnistutel ei kavandata - säilitatakse olemasolev niiskusrezhiim, säilitatakse Vaida peakraavi lõik DP-alal ja korrastatakse olemasolevat maaparandussüsteemi. Kruntide pinna kõrgust oluliselt ei muudeta, hoonestuse planeeritud 1.k põranda kõrguse vahemik on ±0.00=42.30 kuni 43.50.

4.5. Teed, platsid ja parkimine

Käesolev liikluslahenduse lahendus on antud detailplaneeringu staadiumis ja planeeritavad teede ja Vaida-Pajupea ja Sule tee ristmiku väljaehitamiseks tuleb eelnevalt koostada vastav ehitusprojekt. Detailplaneeringu eskiislahendus on Maanteeametiga kooskõlastatud 27.09.2010 (nr.100609).

Käesolev DP arvestab märkustega, mis on esitatud Maanteeameti kirjaga nr. 15-4/13 – 00237/274.

Vaida-Pajupea tee on kõvakattega. Käesoleval ajal kehtib käsitletaval Vaida-Pajupea teelõigul kiiruspiirang 50 km/h nii Vaida kui Pajupea suunal.

Vaida-Pajupea ja Sule tee ristmik on kavandatud vastavalt rahuldavale lähtetasemele. Projekteerimise teenindustase on:

- Vaida-Pajupea tee – põhitänav (D)
- Sule tee – juurdepääsutee (C)

Projektkiirus Vaida-Pajupea tee mõlemal suunal on 50 km/h. Vaida-Pajupea ja juurdesõidutee - Sule tee nähtavuskolmnurkade mõõtmed on rahuldaval proj.tasemel mõõtmetega 10x120m.

Sule teel toimub üksikelamuid ja Seli-Jaani kinnistul asuvat kruusakarjääri teenindav transport. Veotranspordi tihedus kruusakarjääri operaatori andmetel on max. 5 autot/ööpäevas 6 suvekuu ajal. Talveperioodil karjääri ei kasutata. Aasta keskmine tihedus on seega $5 \times 2/2$, s.o. 5 a/öp. Liiklusageduse prognoos Sule teel on max. 53 autot ööpäevas (5 üksikelamut + teenindav transport + Seli-Jaani kruusakarjääri teenindav transport, s.o. $5 \times 2 \times 4 = 40$, $1,2 = 48 + 5 = 53$ autot ööpäevas). Ristmik on planeeritud nii, et Sule teel oleks teenindaval transpordil tagatud võimalus keerata ennast enne pööret kogu pikkuses risti Vaida - Pajupea teega. Samuti on mahasõidu laius planeeritud selline, mis arvestab kahe sõidukiga ristlõikes. Arvestatud on ka pöörderaadiustega. Olemasolevad nõuetele mittevastavad mahasõidud on ette nähtud likvideerida.

Sule tee (juurdesõidutee) on sisuliselt piirkonnasisene tee, kuna see on tupiktee, mis lõpeb Seli-Jaani kinnistul Vana-Tammiku DP-alast u 80m kaugusel. Sule tee trass on ajalooliselt väljakujunenud ja sellisena ette nähtud säilitada (v.a. ristmiku piirkond). Hoonestuse kaugus Sule tee servast on 13-16m. Sule teel on ette nähtud servituudi vajadus kõigi DP-ala kinnistute ja Seli-Jaani kinnistu kasuks. Sule tee on ette nähtud kõvakattega. Teemaa laius on 10-13m, millest kõvakattega tee moodustab 3,5m, mõlemal pool min 0,5m laiune kindlustatud teepeenar. Krundisisesed hooneteni viivad teed on planeeritud kõvakattega ja 3,5m laiusena (0,5+2,5+0,5).

Kuna Sule tee kulgeb piki loodusliku seljandiku serva, siis on Sule tee ette nähtud ühepoolse kaldega, millega juhitakse sadeveed ehitusõigusetä Tammenurga ja Tammeääre (Mp100%) kruntidele. Detailplaneeringus nähakse ette nendele kinnistutele vastav piirangu talumiskohustus.

Parkimine toimub üksikelamukruntidel. Igale krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta sõiduautodele (kokku 12 pk).

4.6. Tulekaitse abinõud

Kõik hooned planeeritavatel kinnistutel projekteerida vastavuses EV Valitsuse määrusega nr. 315 (27.10.2004.a) – "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" Eesti Vabariigi standardi EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrjevervarustus“ alusel ei ole hajaasustusalal nõutavad tulekustutusvee mahutid. Tulekustutusvee tagamiseks on siiski soovitatav rajada kinnine maa-alune kustutusvee mahuti. DP-s on näidatud mahuti (soovitatav suurus 50 m³) asukoht. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3. Planeeringulahendusega on tagatud vajalikud minimaalsed tuleohutuskujad ehitatavate hoonete vahel.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt kaitsta ja säilitada. Elamukruntidele istutada iga 300 m² kohta üks min. 6,0m täiskasvamiskõrgusega puu. Sule tee äärde istutada sama täiskasvamiskõrgusega puude allee. Ala haljastamisel arvestada normatiiviga Eesti Standard – EVS 778:2001 “Ilupuude ja –põõsaste istikud”.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Veevarustus

Planeeritud üksikelamute (4tk) summaarne veetarbimine on max 4m³/d. Eriolukorras täidetakse puurkaevu veega tuletõrjeveemahuteid.

Planeeringuala veeallikaks on rajatav puurkaev Tammekaevu kinnistul, Sule teest 30m kaugusel. Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on vastavalt Keskkonnaameti kooskõlastusele vähendatud 50m -lt 30m –le (vt. kooskõlastuste koondtabel kk nr. 1). Sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud v.a. veehaarderajatiste teenindamine, veeseire, metsa hooldamine ja heintaimede niitmine. Kui puurkaevust võetakse vett rohkem kui 5m³/d on vajalik vee erikasutusluba (Veeseadus §8) . Puurkaevu rajamiseks on nõutav kohaliku omavalitsuse ehitusseaduse kohane kirjalik nõusolek.

Puurkaevu rajamise, kasutusele võtuga seonduv peab olema kooskõlas Keskkonnaministri 29.07.2010 määrusega nr.37 „ Nõuded puurkaevu ja puuraugu projekti ja konstruktsiooni ning likvideerimise ja rekonstrueerimise projekti kohta, puurkaevu ja puuraugu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, likvideerimise ja konserveerimise kord ning puurkaevu ja puuraugu asukoha kooskõlastamise, rajamise ja keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu ja puuraugu likvideerimise vormid.“

Võrku juhitud vesi peab vastama Sotsiaalministri määrusele 31.07.2001 nr.82 “Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ esitatud nõuetele“. Kui puurkaevu vesi ei vasta kehtestatud nõuetele tuleb paigaldada veepuhastusseadmed. Nende vajadus täpsustub peale veeanalüüside tegemist.

Nelja kinnistu ühisveevõrgu pikkus (rajada min. 1,9m sügavusele)	
DN/ID25	180jm
DN/ID32	90jm
DN/ID40	40jm
kokku	310jm

Veetorustik mõõtudega DN/ID25 ÷ DN/ID40 puurkaevust Sule teeni ja Sule teel (kogupikkusega 310jm) paigaldada 1,8...1,9m sügavusele planeeritavast maapinnast.

Kruntide liitumispunktidest (krundi piirist 0,5m kaugusel) paigaldada sulgarmatuur, liitumispunktide lõplikud asukohad määratakse ehitusprojektiga.

5.2. Tuletõrje veevarustus

Eesti standardiga EVS 812-6:2012 p. 5.2.3 ei ole hajaasustuspriirkonnas vajalik ette näha väliseid tuletõrjeveevõtukohti. Soovituslik on siiski rajada tuletõrjeveemahutid (näiteks $2 \times 25 \text{ m}^3$). Mahutite lõplik suurus määratakse ehitusprojektiga. Mahutite täitmine on võimalik Sule tee äärede planeeritavast puurkaevust. Mahuti täitmiseks kuluv aeg ei või ületada 72 tundi kui ei ole Päästeametiga teisi kokkuleppeid.

5.3. Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu alal on prognoositav reovee äravool $4,0 \text{ m}^3/\text{d}$. Ala paikneb hajaasustuspriirkonnas, kus põhjaveed on nõrgalt kaitstud. (Allikas: Eesti põhjavee kaitstuse kaart M 1:400000, EGK)

Rae VV poolt väljastatud lähteseisukohtade alusel on DP-alal ette nähtud reovee kanaliseerimine klaasplastkogumismahutitega. Reoveemahuti puhastamisteenust osutav ettevõtte peab kogumismahutite tühjendamiseks omama tegevusluba. Rae vallas reguleerib heitvee kohtkäitlust Rae valla määrusega 27.11.2000 nr.20 kinnitatud „Rae valla heitvee ja fekaalide käitluse eeskiri“.

Vastavalt „Rae valla Ühisveevärgi ja –kanaliseerimise (ÜVK) arengukavale aastateks 2013-2024“ ei kuulu Vana-Tammiku detailplaneeringu ala Rae valla kinnitatud reoveekogumisalade koosseisu. Seega on tehniliselt põhjendatud ja Eesti Vabariigi seadusandlusele ning Rae vallas kehtivatele nõuetele vastava projektlahenduse olemasolul taotleda Rae Vallavalitsuselt luba võimaluseks rajada reovee biopuhasti ja puhastatud heitvee Vaida peakraavi juhtimiseks. Reovee hajutatult pinnasesse immutamine pole antud piirkonna kõrge põhjaveetaseme tõttu tõenäoliselt võimalik. Kohtpuhastid võib rajada igale elamukinnistule eraldi selleks ette nähtud alale. Kokkuleppeliselt on võimalik rajada ka ühised puhastid. Vastavalt kokkulepetele või nende puudumisele peab taotlema selleks kas eraldi või ühise vee erikasutusloa selleks, et heitvesi kraavi juhtida. Puhastusseadme(te) projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr.99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

Vabariigi Valitsuse määrusega „Kanaliseerimiseehitiste veekaitse nõuded“ 16.05.2001 nr.171 on omapuhastile kehtestatud järgmised kujud (kuja- vähim kaugus hoonest, joogivee salvkaevust või puurkaevust):

- pealt kinnise omapuhasti (biopuhasti) kuja on 5m
- Reoveekogumismahuti kaugus hoonest peab olema minimaalselt 5m.

5.4. Sadevee kanaliseerimine ja maaparandussüsteemi eelvoolud

Sule tee kõvakattelt juhitakse sadeveed ühepoolsete kallete abil teepeenrale ja Tammenurga ja Tammeääre kinnistutele. Tee pikiprofiil ja kalded määratakse ehitusprojektiga arvestades pinnaseliiki, teemulde mõõte ning maapinnareljeefi.

Maaparandussüsteemi kraavi (Vaida peakraavi) elamukruntidest edelas puhastatakse regulaarselt ja tagatakse kraavi töökorras olek.

Kruntide sademeveed on võimalik immutada või koguda kokku kraavidega (haljaskraavid; kuivkraavid, mille all on drenaaž; püsiva veetasemega kraavid) ning juhtida Vaida peakraavi. Kõvakattega alad planeerida nii, et sademevesi valguks haljasaladele ja edasi kraavidesse. Pinnasevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud, seega on soovitatav kraavid kavandada ka krundipiiri lähedale. Kruntide sademevee ärajuhtimissüsteemi kavandamisel on soovitatav kõvakatetega mitte liialdada ja vete ärajuhtimiseks kasutada pigem kraave kui torustikku.

Vajaduse korral saab hoonetele rajada drenaaži ning juhtida kokkukogutud pinnaseveed asukoha poolest sobivas kohas kuivenduskraavidesse.

Sademevee immutamisel ja kraavidesse juhtimisel arvestada kehtiva Vabariigi Valitsuse määrusega „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ 29.11.2012 nr.99 lisas nr.1 kehtestatud reostusnäitajate piirväärtustega v.a. heljuvainete piirväärtus, mis sademevee puhul on kuni 40mg/l.

5.5. Soojusvarustus

Antud detailplaneeringu ala elamukruntidel on otstarbekas lahendada hoonete soojavarustus maakütte või lokaalkatlamajade baasil, kasutades vedel- või tahket kütust või elektrienergiat.

5.6. Elektrivarustus ja side

Planeeritavate kinnistute elektrivõrguga liitumiseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused nr. 212567 (väljastatud 27.08.2013, kehtivad kuni 27.08.2015). Planeeringu koostamisel määratakse olemasolevatele ja planeeritavatele Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi ala.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on detailplaneeringuga Vana-Tammiku kinnistute elektrivarustus ette nähtud „Selimäe“ 10/0,4kV alajaama F-2 õhuliini baasil. 0,4kV õhuliini mastidelt viiakse toitekaablid kinnistute sissesõiduteede kõrvale paigaldatavatesse liitumiskilpidesse maakaablitega.

Elamute kinnistute piirile paigaldatakse 2-kohalised 3x25A liitumiskilbid ja pumpla kinnistu piirile 1-kohaline 3x25A liitumiskilp. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Sidelahendus on ette nähtud mobiilside baasil.

6. KESKONNATINGIMUSED JA KK-MÕJU HINDAMINE (vt. seletuskiri p. 2.)

6.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Elamukruntide bioloogiliselt puhastatud reovee juhtimiseks eesvoolu (Vaida peakraav) on tulenevalt Veeseadusest nõutav taotleda vee erikasutusluba (vt. ka p.5.3.)

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamise meetmete kavandamisel on juhitud normatiivist – EVS 809-1:2002 – “Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” soovist, kusjuures suuremat tähelepanu on pööratud kuriteoliikidele nagu sissemurdmised ja vandalism. Planeeritud on järgmised meetmed:

1. Kinnistute piirded on kõrgusega 1.50-1.80m, mis takistab juhuslikel inimestel sattumast elamute hoovialale. Kinnistute vaheline hõre piire suurendab visuaalset kontrolli naaberhoovide vahel.
2. Tagada kinnistute parklate sisse-väljasõitude kontroll puldiga avatavate, piirdega sama kõrgete väravate abil, samuti varustada jalgväravad lukustusüsteemidega (fonolukustusüsteem, võtme-kaardiga avatavad vm.)
3. Tagada hoovialade ja sissepääsude-sõitude piisav valgustus ja tähistus pimedal ajal
4. Hoonete sissepääsudele paigaldada turvauksed ja vähemalt 1. korruse tänavapoolsed aknad varustada turvaklaaside ja raamidega (soovitavalt kõik aknad)
5. Omanikel varustada hooned valvesignalisatsioonisüsteemiga ja sõlmida leping turvafirmaga.
6. Soovitav oleks naabrivalve süsteemi organiseerimine
7. Soovitav oleks sissepääsude-sõitude ja parklate videovalve

7. DP ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise tingimuseks vastavuses üldplaneeringuga on eelnevalt välja ehitada puurkaev ja veetrassid elamukruntideni ning reovete

puhastusseadmed või kogumismahutid. Samuti tuleb tagada kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

1. Kruntide moodustamine.
2. Tehnovõrkude, puurkaevu ja tee kavandamiseks projekteerimistingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos kaasnevate lisauuringute teostamisega.
4. Tehnovõrkude ja puurkaevu projekteerimisel tekkinud servituutide seadmise vajaduste ilmnemisel sõlmida puudutatud kinnisasjade omanikega maakasutuslepingud.
5. Ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, puurkaevu ja tee rajamiseks.
6. Tehnovõrkude, puurkaevu ja tee rajamine (vastavalt arendaja ja omavalitsuse vahel sõlmitud finantseerimislepingule).
7. Kasutuslubade väljastamine rajatud tehnovõrkudele, puurkaevule ja teele.
8. Moodustatud elamukruntidele ehituslubade väljastamine hoonetele.
9. Ehitusloa kohaselt valmishitatud hoonetele kasutuslubade väljastamine.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Omavalitsuse ja planeeringust huvitatud isikute vahel on sõlmitud 15.02.2010 leping detailplaneeringu rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks.

Antud lepinguga on määratud konkreetsed kohustused huvitatud isikutele seoses taristu, avaliku ruumi ja sotsiaalobjektidega.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

8. TERRITOORIUMI BILANSS JA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	196 600 m ²	100,0 %
Maatulundusmaa (Mp)	172 613 m ²	88,1 %
Elamumaa (EE)	18 556 m ²	9,5 %
Transpordimaa (L)	4 597 m ²	2,3 %
Tootmismaa (The)	125 m ²	0,1 %

9. DP KOOSTAJAD

1. Arhitektuurne osa		vol. arh.V Hindrek Kesler Arhitektuuribüroo Zero OÜ
2. VK-osa		vol. eh.ins. Anne Altpere Nivoo Projekt OÜ
3. Elektrivarustuse osa		ins. Toomas Luka
4. Liikluse osa		ins. Ülo Amor

Seletuskirja koostas ja komplekteeris arh Hindrek Kesler.....

6. JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem
DP-2	Kontaktvööndi plaan m1:10000
DP-3	Tugiplaan m1:2000
DP-2	Põhijoonis tehnovõrkudega m1:2000
DP-5	Põhijoonise fragment tehnovõrkudega m1:500

7. KOOSKÕLASTUSED

- 7.1. Kooskõlastuste koondtabel
 - 3.4. Kooskõlastused kirja vormis ja digiallkirjade kinnituslehed
 - 3.5. Kooskõlastuslehed
- DPE-4K1

7.1. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

JRK. NR	KOOSKÕLASTATAV ORG.-n VÕI ISIK	KOOSKÕLASTUSE AEG JA NR.	KOOSKÕLASTUSTE SISU	KOOSKÕLASTUSTE ORIGINAALI ASUKOHT	PROJ. MÄRKUSED KOOSKÕLASTAJA TINGIMUSTE TÄITMISE KOHTA
1.	Keskkonnaamet Harju-Järva- Rapla regioon	15.09.2010, korraldus nr. HJR 1-15/446	Otsus veehaarde san.kaitseala väh.-e kohta (30-le meetrile), Allan Piik, juhataja/allk./	Originaal, kooskõlastus kirja vormis	-
2.	Maa-Amet	21.12.2010, nr. 6.2-3/3815	Kooskõlastatud (täiendav kooskõlastamine pole vajalik) tingimusel, kui arvestatakse MA märkuste ja ettepanekutega	-	1. Seletuskirja täiendatud (Peningi turbamaadla osas, juurde- sõidutee nime- tus paran- datud). Kiri lisatud kooskõ- lastuste hulka
3.	Elektrilevi OÜ arendus- ehitusosakond	20.11.2013, nr. 8790012589	Kooskõlastatud tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Jelena Armas /allkiri/	Originaal. Kooskõlastus- leht DP-4K1	-
4.	Põhja Regionaalne Maanteeamet	29.11.13 nr. 15-4/13- 00237/274	Esitatud märkused ja täiendusettepanekud. Tõnis Tagger, planeeringute osakonna juhataja /digiallkiri/	Kooskõlastused 7.2. – Kooskõlastused kirja vormis ja digiallkirjade kinnituslehed	Märkustega arvestatud. DP esitab Maan- teeametile koosk.-ks Rae VV
5.	Päästeameti Põhja Pääste- keskus, ins.tehniline büroo	20.11.2013, kooskõlastus nr. K-DP/44-3	Kooskõlastatud. Dmitri Peterson, /allkiri/	Originaal. Kooskõlastus- leht DP-4K1	-
6.	Kaja Kesler, kaasomanik	20.11.2013	Kaja Kesler /allkiri/	Originaal. Kooskõlastus- leht DP-4K1	-
7.	Hindrek Kesler, kaasomanik	20.11.2013	Hindrek Kesler /allkiri/	Originaal. Kooskõlastus- leht DP-4K1	-
8.	Leelo Saar, kaasomanik Aime Taevere, kaasomanik (esindab L.Saar volituse alusel)	23.11.2013	Leelo Saar /digiallkiri/	Kooskõlastused 7.2. – Kooskõlastused kirja vormis ja digiallkirjade kinnituslehed	-
9.	Rae VV Majandusamet	07.10.2014	Kooskõlastatud. Ain Puna, teehoiuspetsialist /allkiri/	Originaal. Kooskõlastus- leht DP-4K2	-

4. LISAD

4.1.MENETLUSDOKUMENDID

- Rae Vallavalitsusele taotlus detailplaneeringu algatamiseks– registreeritud Rae Vallavalitsuses 21.12.2005.a, esitatud Juta Kristel'i poolt
- Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll Suuresta küla Vana-Tammiku kinnistu detailplaneeringu eskiisi läbivaatamine (24.11.2009)
- Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 216 23.03.2010 – Suuresta küla Vana-Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (lisad-lähteseisukohad, situatsiooniskeem, lähiala skeem)
- Ajaleheväljalõige DP algatamise kohta – Harju Elu 09.04.2010
- Ajaleheväljalõige DP algatamise kohta –Rae sõnumid 04.2010
- Leping DP koostamise rahastamiseks, DP-kohase tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamiseks.
- Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 574 21.07.2010 – Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine
- Ajaleheväljalõige DP ala kohta keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta – Harju Elu 23.07.2010
- Ajaleheväljalõige DP ala kohta keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta –Rae Sõnumid 07.2010 (puudub, kuna pole internetis 09.07.10)
- Maa-Ameti kiri nr. 6.2-3/3815 21.12.2010 – Vana-Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneering (kooskõlastus märkustega – arvestatud)
- Rae Vallavalitsuse tõend Maa-Ametile nr. 6-2/10/6758 05.01.2010 Vana-Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga piirneva reformimata riigimaa tagastamise ja erastamise avalduste ja ka vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise või kasutusvalduse seadmise avalduste puudumise kohta
- Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll Suuresta küla Vana-Tammiku kinnistu detailplaneeringu läbivaatamine (27.10.2010)

4.2.DP-ALA LÄHTEANDMED, VARASEMAD TÖÖD JM.

- Kinnistusregistri teatised seisuga 29.08.2010 – kinnistute omanikud
- Vana-Tammiku kinnistu katastriplaan
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering - Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused (kehtestatud 11.02.2003) – vt. – Roheline võrgustik, joonis m 1:150 000
- Rae valla üldplaneering – kehtestatud Rae Vallavolikogu poolt 21.05.2013, väljavõte
- Vana-Tammiku kü 65303:003:0054 geodeetilised uurimistööd - teostatud AS Geoestonia poolt, töö nr. M10009 (14.05.2010.a.)
- Geodeetiline alusplaan Harjumaa Suuresta küla Vana-Tammiku - teostatud AS Revico Geo OÜ poolt, töö nr. 475/13 (12.2013.a.)
- Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt v.a. tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 212567, v.a. 27.08.2013, kehtivad kuni 27.08.2015