

RAE VALD

**JÄRVEKÜLA HIIEMÄE
KINNISTUTE PIIRKONNA JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri, Harjumaa, 75301
HUVITATUD ISIKUD:	OÜ Kodala (äriregistrikood 10048947), esindaja Ülo Aljand Vana-Tartu mnt18, Järveküla, Rae vald, Harjumaa, 75304 GSM: 5018298 E-mail: ylo@kodala.ee Silver Suu Kangruvälja 3-2, Muraste, Harku vald, Harjumaa GSM: 5058848 E-mail: silver@holmen.ee
PROJEKT :	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. Nr. EEP000601 Keemia tn 4, Tallinn, 10616
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri meelis@opt.ee GSM: 56605462

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1	SISSEJUHATUS.....	4
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	4
1.3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	4
1.4.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	5
1.5.	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
2.1.	ASEND	5
2.2.	ÜLDANDMED	6
2.3.	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	8
2.4.	HOONESTUS.....	9
2.5.	HALJASTUS JA RELJEEF	9
2.6.	TEHNOVARUSTUS.....	9
2.7.	KEHTIVAD KITSENDUSED.....	9
3	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.....	10
4	PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	10
4.1.	MAAKASUTUS JA PLANEERITAV KRUNDISTRUKTUUR	10
4.2.	ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED EHITUSPROJEKTILE.....	11
4.3.	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	13
4.4.	HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	14
4.5.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
4.6.	VERTIKAALPLANEERIMINE	15
4.7.	MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	16
5	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
5.1.	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.	16
5.2.	SADE- JA DRENAAŽIVEE LAHENDUS	17
5.3.	ELEKTRIVARUSTUS.....	18
5.4.	SIDEVARUSTUS	18
5.5.	GAASIVARUSTUS	19
6	NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA.....	19
7	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	19

III LISAD

1. Kalli Pästlane volitus Andres Pastlane kasuks.
2. Mihkel Musta volitus Anne Must'a kasuks.
3. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 181939, väljastatud 30.08.2010.a (2-l lehel);
4. Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr15843196, väljastatud 27.09.2010.a (1-l lehel);
5. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 075, väljastatud 29.09.2010 (5-l lehel);
6. Energate OÜ tehnilised tingimused nr T-159, väljastatud 24.09.2010.a (1-l lehel).
7. AS Maves töö nr 12011 Ekspert hinnang Rae valla Järveküla külas Hiemäe detailplaneeringu ala (kinnistud 65301:001:0134 ja 65301:001:0135) sademevee äravoolust planeeritavalt alalt.

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M1: ~
AS-02	Üldplaneeringu väljavõtte	M1: ~
AS-03	Kontaktvööndi analüüs	M1: ~
AS-04	Tugiplaan	M1: 1000
AS-05	Põhijoonis	M1: 1000
AS-06	Tehnovõrkude ühinemispunktide skeem	M1: 3000
AS-07	Tehnovõrkude koondplaan	M1: 1000
AS-08-1	Skemaatilised tänava lõiked, Lõige 1-1', Lõige 2-2'	M1: 100
AS-08-2	Skemaatilised tänava lõiked, Lõige 3-3', Lõige 4-4'	M1: 100
AS-08-3	Skemaatilised tänava lõiked, Lõige 5-5', Lõige 6-6'	M1: 100
AS-09	Kruntimisjoonis	M 1:~

V KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

II Seletuskiri

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu on tellinud OÜ Kodala, mille esindaja on Ülo Aljand ja Silver Suu. Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud Hiimäe-V, Hiimäe, Hiimäe tee 20 ja Toompihlaka kinnistute jagamine elamumaa kruntideks, üldplaneeringu kohase rohekoridori alale maatulundusmaa sihtotstarbeliste kruntide moodustamine ning piirkonna elanikele vaba aja veetmiseks roheala rajamine. Samuti on ette nähtud anda täpsed arhitektuuritingimused ning lahendada juurdepääsud, jalg- ja sõiduteede paiknemine ning tehnovõrkudega varustatus. Seose juurdepääsutee ja tehnovõrkude lahendamiseks on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Pihlaka ning Väljaotsa kinnistud.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 12,2ha.

Planeeritava ala kohta ei kehti varem koostatud detailplaneeringut.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Katastriüksuse plaan;
- Kodala OÜ Järveküla asumi III ehitusjärjekorra detailplaneering (keht. 1997.a);
- Kodala 43 kinnistu detailplaneering (keht. 2001.a);
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Rae Vallavalitsuse 11.mai 2010 otsus nr 111 Järveküla küla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu algatamine;
- Rae Vallavalitsuse 8.juuni 2010 korraldus nr 455 Järveküla küla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine;
- Rae Vallavolikogu 14.09.2010 otsus nr 143 keskkonnamõju strateegilise hindamise mitte algatamine Rae valla Järveküla küla Hiimäe kinnistute ja lähiala detailplaneeringule;
- Tehnilised tingimused:
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 181939, väljastatud 30.08.2010.a;
- Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr15843196, väljastatud 27.09.2010.a;
- AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 075, väljastatud 29.09.2010;
- Energate OÜ tehnilised tingimused nr T-159, väljastatud 24.09.2010.a.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Optiset (Litsents nr. 458 MA) poolt 11.04.2003.a. Töö nr. R-291/03. Töö nimetus Harju maakond, Rae vald, Järveküla küla, Hiimäe-V. Töö on väljastatud 14.04.2003.a.
- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistanud Hectare OÜ (Litsent nr 554 MA) poolt juulis 2009.a. Töö nr 09_217. Töö nimetus Harjumaa, Rae vald, Järveküla küla, Toompihlaka, Hiimäe, Hiimäe tee 20. Töö on väljastatud juulis 2009.a.
- AS Maves töö nr 12011 Ekspert hinnang Rae valla Järveküla külas Hiimäe detailplaneeringu ala (kinnistud 65301:001:0134 ja 65301:001:0135) sademevee äravoolust planeeritavalt alalt.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu lahenduse eesmärk on Hiimäe tee 24e (endine Hiimäe-V), Hiimäe, Hiimäe tee 28 (endine Hiimäe tee 20) ja Toompihlaka kinnistute jagamine elamumaa kruntideks, üldplaneeringu kohase rohekoridori alale maatulundusmaa sihtotstarbeliste kruntide moodustamine ning piirkonna elanikele vaba aja veetmiseks roheala rajamine. Elamumaa sihtotstarbelistele kruntidele on ette nähtud ehitusõiguse määramine kuni kahe maapealse korrusega üksikelamute rajamiseks. Samuti on ette nähtud anda täpsed arhitektuuritingimused ning lahendada juurdepääsud, jalg- ja sõiduteede paiknemine ning tehnovõrkudega varustatus. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude varustuse lahendamiseks on planeeringualasse osaliselt kaasatud ka Pihlaka ja Väljaotsa kinnistud, Hiimäe tee L1, Hiimäe tee 15.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused väheefektiivse maakasutusega võsastunud heinamaa ümberkujundamiseks looduslähedaseks ja atraktiivseks elukeskkonnaks. Planeeringulahendus on loogiline jätk väljakujunenud Kodala väikeelamurajooni laiendamisele.

1.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae valla üldplaneeringus on planeeritava ala idapoolne osa ette nähtud elamumaa sihtotstarbelisena ning planeeritava ala läänepoolne osa ette nähtud Ülemiste järve äärses rohekoridorina. Detailplaneeringu lahendus arvestab üldplaneeringus tehtud ettepanekuid ning teeb ettepaneku planeeritaval alal sihtotstarbe muutmise põhiosas elamumaaks. Käsitlaval alal on mõistlik sihtotstarvet muuta pakkudes loogilise laienduse juba olemasolevale väljakujunenud Kodala uusasumile ja pakkudes lahenduse olemasoleva elamuala ja Ülemiste järve ümbritseva rohekoridori vahelisele alale. Detailplaneeringuga käsitlaval alal on käesoleval hetkel kasutuseta looduslik rohu- ja metsamaa, mis on lääneosas kaetud metsaga ja ülejäänud osas kohati võsastunud, seega alale kruntide moodustamine ja sihtotstarbe määramine võimaldab detailplaneeringuga hõlmatud maa-alal efektiivsemalt kasutada. Rohekoridori piiriga on käesolevas detailplaneeringu lahenduses arvestatud ja sellel alal säilib looduslik olukord.

Väljavõtte üldplaneeringust on esitatud joonisel nr 2 Üldplaneeringu väljavõtte.

2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Asend

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Järveküla külas. Suures mastaabis asub planeeringuala Ülemiste järve lõunakalda lähisel Tallinna linna ja Rae valla vahelisel piirialal –linna ja valla piir kulgeb pikki planeeringuala läänepoolset kinnistute piiri. Planeeritava ala lääneosas paikneb olemasolev mets, mis lisab elukeskkonnale väärtust. Planeeritav ala asub tiheasustusalal, mis on hoonestatud peamiselt üksikelamutega.





Foto 1 – Vaade planeeringualale läänesuunast kinnistu Kodala 44 suunas.

Foto 2 – Vaade planeeringualale kevadise suurvee ajal idasuunast planeeringuala läänesuunas paikneva metsa suunas.



Foto 3 – Vaade planeeringualalt Kodala elamurajooni suunas.

2.2. Üldandmed

Planeeringuala on osaliselt kaetud võsastunud metsaalaga ning ülejäänud osas looduslik rohumaad, mis on kohati võsastunud. Olemasolev hoonestus planeeritaval alal puudub. Kinnistut on kasutatud varasemalt põllumaana ja loodusliku rohumaana.

Planeeritava ala moodustavad kinnistud:

1. Hiimäe-V

Kat.tunnus: 65301:001:0135

Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Pindala: 5.73 ha

2. Hiimäe

Kat.tunnus: 65301:001:0134

Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Pindala: 2.55 ha

3. Hiimäe tee 20

Kat.tunnus: 65301:001:0136

Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%

Pindala: 3696 m²

4. Toompihlaka
 Kat.tunnus: 65301:001:0533
 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
 Pindala: 0.12 ha

Planeeringualasse on osaliselt kaasatud:

1. Pihlaka
 Kat.tunnus: 65301:001:0878
 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
 Pindala: 4,01 ha

2. Väljaotsa
 Kat.tunnus: 65301:001:0239
 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
 Pindala: 9,86ha

3. Hiimäe tee L1
 Kat.tunnus: 65301:001:3434
 Maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%
 Pindala: 0,27ha

4. Hiimäe tee 15
 Kat.tunnus: 65301:001:0879
 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
 Pindala: 3079 m²

Planeeringualaga külgnevad järgmised kinnistud:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Hiimäe-IV	11 100 m ²	65301:001:2940	Maatulundusmaa
Kodala 40	1 645 m ²	65301:001:1700	Elamumaa
Kodala 41	1 646 m ²	65301:001:1710	Elamumaa
Hiimäe tee 14-1	844 m ²	65301:001:1720	Elamumaa
Hiimäe tee 14-2	509 m ²	65301:001:1721	Elamumaa
Hiimäe tee 14-3	507m ²	65301:001:1722	Elamumaa
Hiimäe tee 14-4	509 m ²	65301:001:1723	Elamumaa
Hiimäe tee 14-5	928 m ²	65301:001:1724	Elamumaa
Hiimäe tee põik	500 m ²	65301:001:0167	Transpordimaa
Hiimäe tee 16D	378 m ²	65301:001:0166	Elamumaa

Kodala 44	2 109 m ²	65301:001:1740	Elamumaa
Hiiemäe tee	3 347 m ²	65301:001:0455	Transpordimaa
Hiiemäe tee 15	3 079 m ²	65301:001:0879	Maatulundusmaa
Kodala 27A	7 646 m ²	65301:001:0881	Maatulundusmaa
Pihlaka	4,01 ha	65301:001:0878	Maatulundusmaa
Kodala 34A	5 932 m ²	65301:001:0882	Maatulundusmaa
Väljaotsa tee 10a	501 m ²	65301:001:1346	Elamumaa
Väljaotsa tee 10b	371 m ²	65301:001:1351	Elamumaa
Väljaotsa tee 10c	680 m ²	65301:001:1352	Elamumaa
Väljaotsa	9,86 ha	65301:001:0239	Maatulundusmaa
Väljaotsa-I	5,33 ha	65301:001:0240	Maatulundusmaa
Pajupihlaka	32 900 m ²	65301:001:0534	Maatulundusmaa

2.3. Maaomand planeeritaval alal

Aadress	Pindala m ²	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Hiiemäe 24e (Hiiemäe-V)	57 300	74302/ 743	65301:001:0135	Maatulundusmaa	Ülo Aljand
Hiiemäe	25 500	6211502/ 62115	65301:001:0134	Maatulundusmaa	Silver Suu
Hiiemäe tee 28 (Hiiemäe tee 20)	3 696	6211602/ 62116	65301:001:0136	Maatulundusmaa	
Toompihlaka	1 200	11232802	65301:001:0533	Maatulundusmaa	
Pihlaka	40100	8505902/ 85059	65301:001:0878	Maatulundusmaa	OÜ Kodala Helve Must Mihkel Must
Väljaotsa	98600	6710202/ 67102	65301:001:0239	Maatulundusmaa	Kalli Pästlane
Hiiemäe tee 15	3079		65301:001:0879	Maatulundusmaa	

Hiimäe tee L1	2700		65301:001:3434	Transpordimaa	
---------------	------	--	----------------	---------------	--

2.4. Hoonestus

Planeeritaval alal hoonestus puudub. Lähim hoonestus planeeringualale paikneb planeeritava ala kirdepiiril, Hiimäe tee äärsetel kinnistutel. Planeeringuala kinnistud poolitab mõtteliselt põhja-lõunasuunaliselt kulgev kiviaed, mis ühtlasi markeerib piiri metsamaa ja loodusliku rohumaa vahel. Planeeringuala suhtes kagusuunas kulgeb killustikkattega Hiimäe tee.

2.5. Haljastus ja reljeef

Kinnistute Hiimäe ja Hiimäe-V kinnistute lääne poolne osa on kaetud kõrghaljastusega. Puistus domineerivad kased. Nimetatud planeeringuala osa moodustab Ülemiste järve ümbritseva rohekoridori (puhvertsooni). Ülejäänud osas (Hiimäe tee poolisel alal) on planeeringuala valdavalt kõrghaljastusest lage ala, mis on kohati võsastunud. Väärtuslik kõrghaljastus väljaspool metsaala puudub. Pinnas on teatud aastaaegadel liigniiske, mistõttu puuduvad sobivad kasvutingimused väärtuslikule kõrghaljastusele.

Planeeritava ala maapind on idast lääne suunas langev. Maapinna kõrgusmärgid jäävad absoluutkõrguselt 37 ja 41 meetri piiresse.

2.6. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses asuvad:

- Madalpingekaabel;
- Olmekanaliseerimisitorustik;
- Survekanaliseerimisitorustik;
- Kanaliseerimisipumpla;
- Veetorustik;
- Madalpinge õhuliin.

2.7. Kehtivad kitsendused

Detailplaneeringuga haarataval alal paiknevatele kraavidele rakendub veeseaduse (vastu võetud 11.mail 1994.a Riigikogu poolt) kohaselt veekaitsevöönd, milleks on maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² ühe meetri laiune ala ümber veekogu. Kinnistu igakordne omanik peab tagama teenindusmaa kraavi hooldustöödeks.

Vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrusele nr 76 "Ühisveevärgi ja kanaliseerimise kaitsevööndi ulatus" on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni kahe meetri sügavusele, kaitsevööndi ulatus kaks meetrit mõlemale poole torustiku teljoonest.

Planeeringuala lähistel paikneb reoveepumpla kujaga 10m mahuti seintest.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on kuni 1 kV pingega õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on kaks meetrit. Maakaabelliini maa-ala kaitsevööndiks on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Hiimäe V kinnistul paikneb reeper PP533 Mõigu ning geodeetiline märk 186 ja Pihlaka kinnistul geodeetiline märk G. Ruumiandmete seadus § 23 lõige 3 sätestab, et riiklike geodeetiliste tööde käigus paigaldatud geodeetiliste märkide omanik on Eesti Vabariik ja kohalike geodeetiliste tööde käigus paigaldatud geodeetiliste märkide omanik on kohaliku omavalitsuse üksus. Ruumiandmete seaduse § 24 lõike 1 kohaselt, kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik

esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

Planeeritava ala läheduses ei asu mälestisi või kaitsealuseid objekte, mis mõjutaksid planeeringulahendust.

Nimetatud kitsendustest tulenevad kaitsevööndid on kantud joonisele tugiplaan AS-04.

3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala suhtes kirde suunda jäävad elamumaad, mis oma tingimustelt sarnanevad planeeritavatele kruntidele. Läänesuunas paiknevad Ülemiste järve äärsed kõrghaljastusega maatulundusmaad. Planeeringualast põhja ja lõuna suunas jäävad maatulundusmaa sihtotstarbelised maaüksused, mis suures osas on looduslikud rohumaad. Kohati esineb ka kõrghaljastust.

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised ühepereelamud või ridaelamud. Katusetüübina on levinud kaldkatuse kasutamine viil ja kelpkatuste näol, on ka pultkatusega hooned. Piirkonnas paiknevad ridaelamud on madalakaldelise viil- või tasakatusega. Välisviimistluses on levinud puitlaudise, looduskivi ja krohvi kasutamine. Üldkokkuvõttes võib öelda, et naaberalade hoonestus on arhitektuurselt kirju ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeringualal paiknevad teed (sh Väljaotsa tee) on asfaltkattega ja valdavalt heas seisukorras. Eraldi kergliiklusteed või jalgteed piirkonnas puuduvad. Kodala elamurajooni teed on rajatud ringliiklust silmas pidades.

Hiiemäe teel on välja kujunenud kindel ehitusjoon, kus hooned paiknevad teatud kaugusel kinnistu tänavapoolsest piirist.

Kontaktvööndi alal paiknevatel elamumaa sihtotstarbelistel kruntidel paikneb reeglina üks hoone – põhihoone, abihooned eraldiseisva hoonena on erandlikud ning nende olemasolul on nende hulk kinnistu kohta kuni 1 hoone.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud naaberalade kohta kehtestatud detailplaneeringutega – Kodala OÜ Järveküla asumi III ehitusjärjekorra detailplaneering (keht. 1997.a) ja Kodala 43 kinnistu detailplaneeringuga.

Täpsemat informatsiooni kontaktvööndi ala kohta vt. jooniselt kontaktvööndi analüüs (joon. nr. AS-03).

4 Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olevale maatulundusmaa sihtotstarbelisele kinnistule planeerida 25 ühepereelamu krunti, 1 avaliku kasutusega sotsiaalmaa krunt ja 2 metsamajandusmaa sihtotstarbelist krunti metsaga kaetud alale. Detailplaneeringu lahenduse eesmärgiks on lahendada juurdepääsud, ehitusõigus, jalg- ja sõiduteed ja tehnovõrkudega varustatus. Juurdepääsu ja tehnovõrkude varustuse lahendamiseks seoses on planeeritavale alale osaliselt kaasatud Pihlaka ja Väljaotsa kinnistu. Pihlaka talu osas moodustatakse üks täiendav elamumaa krunt. Teemaa-alast ja Pihlaka talu elamumaast järele jäävad kinnistute osad säilitatakse maatulundusmaadena.

Olemasolev kõrghaljastus ja planeeringuala paiknevad kraavid on ette nähtud maksimaalsel kujul säilitada. Metsamaa kohale on planeeritud metsamajandusmaa sihtotstarbelised krundid.

Maa-alale on planeeritud 25 elamumaa krunti suurusjärgus 1500m² ning Pihlaka talu elamumaa krunt suurusel 3185m². Leidub ka üksikuid 1600-1700m² elamumaa sihtotstarbelisi krunte. Elamumaa kruntide suurusjärg on sama, mis naabruses paiknevas Kodala elamurajoonis. Mahasõit alale on planeeritud Väljaotsa teelt, mis on ette nähtud laiendada kaherealiseks. Planeeritud sotsiaalmaa krunt Pos 19 annab võimaluse rajada sinna

tulevikus lastemänguväljaku, rekreatsiooniala vms, mis oleks avalikuks kasutamiseks selle väikeelamupiirkonna elanikele.

Elamumaa kruntide piire pole sõidutee nähtavuskolmnurkadesse planeeritud ning hoonestusalad on planeeritud väljapoole planeeritud kvartalisese tee kaitsevööndit, mille ulatuseks on ette nähtud 7m krundi tänavapoolsest piirist.

Igale elamumaa krundile on antud ehitusõigus ühe kuni 2 maapealse korrusega üksikelamu projekteerimiseks ja väljaehitamiseks. Lisaks üksikelamule (põhihoonele) on krundile lubatud rajada üks abihoone. Abihoone korruselisuseks on kuni 1 maapealne korrus. Maa-aluseid korruseid pole planeeritavatele hoonetel ette nähtud, kuna ala on liigniiske.

Elamumaa sihtotstarbeliste kruntide täisehitusprotsendiks on planeeritud ~15%. Tulenevalt täisehitusprotsendist ja kruntide suurusest on ~1500m² suurustele kruntidele maksimaalseks maapealseks ehitusaluseks pindalaks määratud kuni 225m², ~1600m² suurustel kruntidel 240m² ning ~1700m² suurustel kruntidel 250m². Planeeritavad brutopinnad on valitud selliselt, et planeeritava hoonestuse hoonestustihedused ei ületaks naabruses olevate kruntide ehitustihedust. Moodustatav krunt positsioon 35 (Pihlaka talu) puhul on krundile antud ehitusõigus ühe kuni 2 maapealse korrusega põhihoone ning nelja ühekorruselise abihoone rajamiseks. Krundi lubatud maksimaalne ehitusalune pind on 500m². Hoonete arv ning ehitusalune pindala on valitud lähtuvalt olemasolevast hoonestusest moodustatava krundi pinnal ning talumaapidamise traditsioonidest.

Üksikuid planeeringuala piiri lähedal paiknevaid krunte võib omavahel liita, et oleks võimalik vajadusel tekitada alale ka suuremaid ning privaatemaid krunte. Võimalikud liidetavad krundid on 2 + 3 , 5 + 6 , 8 + 9 , 13-14. Liidetud kruntide puhul võib nende vahelise piirini nihutada ka hoonestusala, et oleks võimalik hoonet ehitada tekkiva krundi keskele. Sel juhul võib eluhoone maksimaalne ehitusalune pind olla kuni 300m² ja kuni kahe abihoone maksimaalne summaarne ehitusalune pind 80m², kokku maksimaalne ehitusalune pind liidetud krundi puhul 380m².

Krundi pos 16 puhul tuleb arvestada Hiimäe tänava ehitusjoonega, mis ühtib krundi lubatud hoonestusala Hiimäe tee poolse piiriga. Ehitusjoone jälgimine põhihoone krundil pos 16 projekteerimisel ja ehitamisel on kohustuslik. Planeeritava kvartali kruntidel on ehitusjooneks ette nähtud lubatud hoonestusala tänava poolne piirjoon, mis ühtib tänavakaitsevööndiga.

Planeeritav maa-ala on endine põllu- ja metsamaa, millest käesolevaks hetkeks on kujunenud kasutult seisev looduslik rohumaa ja metsamaa. Planeeritav ala asub Ülemiste järve läheduses jäädes eemale suurematest magistraalteedest. Planeeringuga tehakse ettepanek maa-ala ümber kujundada atraktiivseks looduslähedaseks elamumaaks. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitusmastaapi ja kruntide tihedust. Looduslik ümbruskond on sobilik rahuliku elamupiirkonna kujundamiseks.

Planeeringuga nähakse ette transpordimaa sihtotstarbeliste teemaa kruntide moodustamist planeeritavate teede kohale. Planeeritav tee ja teekoridori jäävad tehnovõrgud munitsipaliseeritakse peale välja ehitamist.

Hoonete ehitusprojektid ning piirete lahendused kooskõlastada täiendavalt enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

Olemasolevad ja planeeritud krundipiirid on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis nr AS-05).

4.2. Arhitektuurinõuded ja nõuded ehitusprojektile

Arhitektuurinõuded:

- Kõikidel elamukruntidel on lubatud ehitada üksikelamu (sh liidetavatel suurtel kruntidel).
- Krundile Pos 19 rajatakse laste mänguväljak – liivakast, kahekohaline kiik ja ronimisredel koos liumäega.
- Katusekalle 15-30°. Katusetüübiks viilkatus, kelpkatus või pultkatus (ühepoolse kaldega katus). Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega. Harjajoon projekteerida

- risti või paralleelne krundi tänavapoolse piiriga. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Arhitektuurse terviku mõttes on lubatud rajada üks põhihoone ja üks abihoone, kokku kaks hoonet elamumaa krundi kohta. Erandiks on moodustatav krunt pos 35 Pihlaka talu, millele on lubatud rajada üks põhihoone ja neli abihoonet;
 - Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8 m (tõstetud maapinna kõrgusest mõõdetuna. Juhul kui on väljaantud ehitusluba eelprojekti alusel millel on toodud vertikaalplaneerimine koos kõrgusmärkidega siis mõõdetakse hoone kõrgust projektis toodud krundi kõrgusmärkidest) suurim lubatud korruste arv on 2 korrust maa peal;
 - Abihoone lubatud suurim kõrgus on 4 m (tõstetud maapinna kõrgusest mõõdetuna. Juhul kui on väljaantud ehitusluba eelprojekti alusel millel on toodud vertikaalplaneerimine koos kõrgusmärkidega siis mõõdetakse hoone kõrgust projektis toodud krundi kõrgusmärkidest) suurim lubatud korruste arv maa peal on 1 korrus;
 - Elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni üks abihoone. Elamumaa ehitusalune pind võib olla maksimaalselt kuni 250m², sõltuvalt krundi pindalast (sealhulgas abihoone 50 m²);
 - Üksikuid planeeringuala piiri lähedal paiknevaid krunte võib omavahel liita, et oleks võimalik vajadusel tekitada alale ka suuremaid ning privaatsemaid krunte. Võimalikud liidetavad krundid on 2 + 3 , 5 + 6 , 8 + 9 , 13-14. Liidetud kruntide puhul võib nende vahelise piirini nihutada ka hoonestusala, et oleks võimalik hoonet ehitada tekki krundi keskele. Sel juhul võib eluhoone maksimaalne ehitusalune pind olla kuni 300m² ja kuni kahe abihooone maksimaalne summaarne ehitusalune pind 80 m², kokku maksimaalne ehitusalune pind liidetud krundi puhul 380m². Detailplaneeringus käsitletakse ehitusaluse pinna mõistet planeerimisvõttes toodud mõistena ja ehitise alust pinda Ehitusseaduse mõistes. Elamu rajada lubatud hoonestusala tänava poolsele joonele, mis on 7m tänavapoolsest krundipiirist ning kattub tänavakaitsevööndiga.
 - Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkiinnistusel on 8 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kiinnistu piiri poolne hoone sein tulemüüri või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest. Ehitusjoonest tänava poole abihoooneid ei ole lubatud rajada;
 - Hoone ±0.00 projekteerida sokli ülemisele joonele, sealjuures sokli kõrguseks projekteerida maapinnast 50-60cm;
 - Uute elamute fassaadimaterjalidena kasutada puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi);
 - Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
 - Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
 - Mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
 - Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojades pastelsetes värvitoonides;
 - Piirded:
 - Piirded on lubatud elamumaa sihtotstarbega kruntidel ja üldmaakrundil laste mänguväljaku ehitamise korral (pos 19);
 - Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed. Kruntidele piiridele rajada vertikaalsetest laudadest piirded. Kruntidevahelised piirded võivad olla traatvõrkmaterjalist. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/ tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Piirdeid on lubatud kombineerida samakõrguse hekiga. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis. Osade elamumaa kruntide tänavapoolsete piiride ulatuses kulgeb kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd, tänava poolne piire jääb kaitsevööndi alasse, mistõttu tuleb piirdeaia rajamine kooskõlastada eelnevalt tehnoarhitekti valdajaga. Mitte planeerida piirdeid avanema tänava poole.
 - Abihoone(-d) ja piirded peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
 - Lahtine hoonestusviis;

- Hoonete vaheline minimaalne lubatud vahekaugus on 8m;
- Kõrghaljastus: Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on maksimaalsel kujul säilitatud. Elamumaa krundi iga 200m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6m.
- Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 3 sõiduauto parkimiskohta krundil (parkimiskohad külaliste tarbeks).

Üldised nõuded ehitusprojektile:

1. Hoonete, tänavate ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimisnormidest ja õigusaktidest.
2. Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabeli 9.13 ning Eesti Standard EVS 843:2003 tabelis 11.2 esitatud nõuetele.
3. Tehnovõrkude kaitsevööndi alal teostatavad kaeve- ja ehitustööd tuleb eelnevalt kooskõlastada võrgu valdajaga.
4. Elamumaa kruntidel näha ette vajadusel drenaažlahendus ehitusloaprojekti koostamise protsessis.

4.3. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale on planeeritud uus juurdepääs Väljaotsa teelt, et mitte lõhkuda oleva Kodala kvartali siseteid ehitustööde käigus. Samuti et mitte suurendada olevate kitsaste tänavate liiklust. Planeeritavatele elamumaa kruntidele on mahasõit planeeritud planeeritavalt kvartalisiseselt asfaltkattega teelt. Alasisese teemaa-ala laiuseks on planeeritud 15m, Väljaotsa tee teemaa-ala laiuseks on planeeritud 15-18m. Väljaotsa tee on planeeritud kinnistutele Pihlaka (65301:001:0878) ja Väljaotsa (65301:001:0239). See laius järgib Väljaotsa tee laiust kinnistust Vana-Veski tee 23 alates.

Kvartalisese sõidutee laius on 4,6m ning jalgtee laius 1,5m. Planeeritava alasisese tee projektkiiruseks on ette nähtud 30km/h. Väljaotsa tee perspektiivseks kiiruseks on arvestatud 50km/h. Ka paralleelselt Väljaotsa teega on ette nähtud rajada 2,0m lai jalgtee. Sõidu- ja jalgteed on ette nähtud äärekivideta, sest äärekiviga eraldusriba eeldab sadevete kanalisatsiooni olemasolu. Alasisene tee on kavandatud teenindamiseks kohalikku elanikkonda, rekonstrueeritav-laiendatav Väljaotsa tee on kavandatud juurdepääsuteena planeeringualale ja kogujateena. Jalg- ja sõidutee täpne asukoht ja parameetrid täpsustuvad seoses Väljaotsa tee rekonstrueerimise (laiendamise) projekti koostamisega (mis antud hetkel puudub). Tee projektide koostamise käigus tuleb ette näha teele liiklust rahustavad meetmed.

Kõik teed projekteeritakse vastavalt valla poolt väljastatud projekteerimistingimustele ja teede projekteerimisnormidele pärast detailplaneeringu kehtestamist. Avaliku teemaa avaliku kasutuse tagab huvitatud isik kuni teemaa üleandmiseni omavalitsusele. Kõigile teemaaga piirnevatele, kuid detailplaneeringualas mitte olevatele kinnistutele, peab mahasõidu tagama iga vastava kinnistu omanik. Nõusolek mahasõiduks tuleb kooskõlastada teemaa omanikuga.

Kõik moodustatavad transpordimaa sihtotstarbelised krundid on ette nähtud avaliku kasutusega ning need munitsipaliseeritakse peale teede välja ehitamist.

Juurdepääs maatulundusmaa sihtotstarbelistele kruntidele pos 1 ja 31 toimub transpordimaa sihtotstarbelise krundi pos 7 kaudu, millele on planeeritud killustikkattega tee laiusega 3,0m. Teekoridori laiuseks pos-l 7 on määratud 8,0m.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistute siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimisnormatiivist on äärelinnas ette nähtud 2-3 parkimiskohta planeeritava elamu kohta. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 3 sõiduauto parkimiskohta krundil (1 parkimiskohta külaliste tarbeks), et vältida sõidutee ummistamisi ja teepeenarde lõhkumisi. Käesoleva lahendusega

on esitatud 1 kohta õues ja 2 parkimiskohta hoones. Parkimiskohtade täpne asukoht õues või hoones lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus vastavalt vajadustele ja võimalustele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus väikeelamumaa kruntidele:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
2	Elamu	3	3
3	Elamu	3	3
4	Elamu	3	3
5	Elamu	3	3
6	Elamu	3	3
8	Elamu	3	3
9	Elamu	3	3
10	Elamu	3	3
11	Elamu	3	3
12	Elamu	3	3
13	Elamu	3	3
14	Elamu	3	3
16	Elamu	3	3
17	Elamu	3	3
18	Elamu	3	3
20	Elamu	3	3
21	Elamu	3	3
22	Elamu	3	3
23	Elamu	3	3
24	Elamu	3	3
25	Elamu	3	3
27	Elamu	3	3
28	Elamu	3	3
29	Elamu	3	3
35	Elamu	3	3

Planeeritud maa-alal kokku:

75

75

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud 75 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 75. Seega on normatiivne parkimine täidetud.

4.4. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Krundil paiknev kõrghaljastus kasvab gruppides. Kinnistute Hiimäe ja Hiimäe-V kinnistute lääneosa on kaetud metsaalaga, kus dominantideks on kased. Vastavalt Rae valla üldplaneeringu kuulub nimetatud maa-ala Ülemiste järve ümbritsevasse rohevõrgustikku. Nimetatud metsala on ette nähtud säilitada, metsa kohale on ette nähtud moodustada maatulundusmaa sihtotstarbelised krundid. Säilitades detailplaneeringu elamuala ja Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitsealas paikneva Kurna biolodu vahel maksimaalselt loodusliku ala ei koorma detailplaneeringu elluviimine täiendavalt biogeenidega Ülemiste järve.

Elamumaa sihtotstarbelistel kruntidel kasvavate puude seisukord ja väärtusklass määratakse hoone projekti koostamise käigus. Hoone projekti koostamisel tuleb arvestada võimaliku väärtusliku kõrghaljastuse paiknemisega ja see tuleb säilitada.

Järgnevalt on esitatud nõuded olemasoleva puittaimestiku säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks (ehitusprojekti käigus, kui on määratud puude seisukorrad ja väärtusklassid):

- Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on maksimaalsel kujul säilitatud. Elamumaa krundi iga 200 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 6m.
- Kindlasti tuleb ala haljastuse säilitamiseks ja parandamiseks teostada regulaarset hooldust. Hooldada puid ja põõsaid asjatundlikult.
- Täiendav haljastus planeerida süstemaatiliselt, et vältida üldist kaootilisust ja luua terviklik kompositsiooniline lahendus.
- Juurdeistutuste tegemisel kasutada alal kasvavaid liike. Et lisada alale atraktiivsust ka talvisel perioodil, kasutada erinevaid okaspuu liike.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja maapõueseadusele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Et planeeritav ala ei asu mürarikka magistraaltee või mõne muu müra- ja vibratsiooniallika vahetus läheduses, siis pole täiendavat kaitsehaljastuse osa planeeringualale ette nähtud. Samuti ei planeerita planeeringu käigus erineva kasutusotstarbega hoonestust, mistõttu pole eraldusfunktsiooniga haljastuse planeerimine kruntide piiridele tarvilik. Rohelisema elukeskkonna saavutamiseks on ette nähtud kvartali sisesele teemaa-alale põõsarea istutamine. Teemaale rajatava haljastuse lahendus antakse tee- ja trassideprojektiga kui täpsustatakse trasside paiknemine ning haljastus rajatakse koos tee rajamisega.

Planeeringualale planeeritavad hooned on oma iseloomult eluhooned, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne. Käesoleval hetkel on maa-ala hoonestamata maatulundusmaa. Seega alal varem toimunud ja toimuma hakkav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ega reostusuuringute teostamise vajadust pole käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud.

4.5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Planeeringuala on kavandatud heakorrastada. Et moodustatavad elamumaa krundid on ette nähtud piirata aiaga, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale vähendatud. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga elava kasutusega ala, mis saavutatakse olemasolevate kasutusega kinnistute kasutuselevõttuga. Planeeritav hoonestus integreeritakse naabruses paikneva üksikelaanute terviküsteemi ja uute hoonete ehitamisel arvestatakse äärelinnale omase ehitustihedusega ja Kodala rajooni ehitusmahtudega, mis loob naabruskonna tunde. Planeeringuga luuakse planeeritavatelt hoonestusaladelt head vaated üldkasutatavatele ja naabruses paiknevatele aladele ning neil paiknevatele hoonetele. Kvartalisese tee äärde on planeeritud tänavavalgustus.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on ehitusprojektile järgmised nõuded:

- Detailplaneeringus kavandatud elamukruntide piiridele projekteerida piirdeaiad (vt arhitektuurinõuded), sissesõit ja jalakäijate juurdepääs kruntidele takistada väravaga.
- Planeeritavatel kruntidel määrata hoone ehitusprojekti raames välisvalgustite asukohad. Sissepääsud kruntidele valgustada.
- Hoone projekteerimisel arvestada valvesignalisatsiooniga;
- Valida vastupidavad konstruktsioonimaterjalid.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on idast lääne suunas ühtlaselt langev. Maapinna kõrgusmärgid jäävad absoluutkõrguselt 37 ja 41 meetri piiresse.

Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamisel arvestada AS Maves töö nr 12011 Eksperthinnang Rae valla Järveküla külas Hiimäe detailplaneeringu ala (kinnistud 65301:001:0134 ja 65301:001:0135) sademevee äravoolust planeeritavalt alalt.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimisel ei või krundi pinda tõsta olevast kõrgusest kõrgemale kui naaberkinnistutel, et vältida sadevete valgumist krundist väljapoole. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 500mm olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

Kindlasti tuleb teha muudatusi detailsema planeerimise käigus, kuna kõikide kommunikatsioonide täpsed sügavused käesoleval hetkel puuduvad.

4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2005).

Välisteks kustutustöödeks vajaliku kustutusvee tagamiseks on planeeritavale alale ette nähtud hüdrantide paigaldamine, millest tagatava veevooluhulk on 10l/s. Hüdrantide vaheline vahekaugus mööda teed mõõdetuna on vähem kui 300m. Hüdrantide paiknemist vaata joonis AS-07 Tehnovõrkude koondplaan.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeringulahenduses on kavandatud vähimaks hoonetevaheliseks kauguseks 8m, mis on minimaalne lubatud tuleohutuskuja. Planeeritud minimaalne hoonestusala kaugus krundi piirist on 4m, mis võimaldab näiteks abihoonet, grillinurka vms rajada krundi keskosast väljapoole. Sellest lähtuvalt on naaberplaneeringute koostajad kohustatud jälgima käesolevaga planeeritud hoonestusala kaugust krundi piirist, et tagada normikohased tuleohutuskujad. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

- Krundisiseste hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõudeid.
- Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga lähtudes kehtivatest normidest.

5 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringu ala maa-aluste kommunikatsioonide rajamisel peab tagasitäide jääma sama veemahtuvuse veejuhtivuse juurde kui looduslik pinnas enne kaevetöid.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 07.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on aktsiaselts Elveso poolt 29.09.2010 väljastatud tehnilistele tingimused nr. VK-TT 075 ning Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024.

AS Elveso on nõus lubama Hiimäe kinnistute piirkonna detailplaneeringu alale vett koguses 240 m³/kuus (8,0m³/d) peale piirkonna Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (OÜ Projektkeskus, töö nr 480) järgse ühisveevärgi väljaarendamist. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgarmatuur (kummkiisliiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5bar. Planeeritava Hiimäe tee pikenduse alla jääv olemasolev iseoolne kanalisatsioonitorustik paigutatakse ringi tänava maa-alale haljasala alla.

AS Elveso on nõus vastu võtma Hiimäe kinnistute piirkonna detailplaneeringu alalt reovett koguses 240 m³/kuus (8,0m³/d). Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsiooni torustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 teemaa-alale, kuid mitte sõidutee alla. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m kaugusele, koridor laiusega 4m.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud Tehnovõrkude ühinemispunktide skeemi joonisel (joonis nr AS-06) ning Tehnovõrkude koondplaani joonisel (joonis nr AS-07).

Vastavalt AS Tallinna Vesi 30.03.2012 kirjale nr 3/1216013 on kooskõlastatud käesolev detailplaneering järgnevatel tingimustel: 1. pinnase planeerimisel, trasside, vundamendi rajamisel tuleb lähtuda AS Maves töö nr 12011 eksperthinnangu juhistest. 2. teede ja trasside projekteerimisel arvestada perspektiivse sadevee kogumiskollektori rajamisega.

Planeeritavale krundile nr 1 on ette nähtud perspektiivne tiigi rajamise võimalus, mis võiks üldkasutatavat haljasala väärtustada ja pakkuda lähipiirkonna elanikele suplusvõimalust. Perspektiivne tiik ühendatakse perspektiivselt olemasolevate maaparandus kraavide süsteemiga, et vajadusel liigselt kogunenud tiigivett Ülemiste järve suunas juhtida. Tiigi asukohta täpsustatakse eraldi projektiga kui piirkonna elanikel tekib tiigi rajamiseks soov ja finantseerimiseks võimalus.

Planeeritavale alale on ette nähtud tuletõrjeveevõtu kohtadena kahe tuletõrjehüdrandi rajamine. Tuletõrjehüdrantide vahekaugus mööda teed mõõdetuna peab olema vähem kui 300m. Planeeritavate hüdrantide paiknemist vaata Tehnovõrkude koondplaani joonisel (joonis nr AS-07).

5.2. Sade- ja drenaaživee lahendus

Peatüki koostamise aluseks on AS Maves töö nr 12011 Eksperthinnang Rae valla Järveküla külas Hiimäe detailplaneeringu ala (kinnistud 65301:001:0134 ja 65301:001:0135) sademevee äravoolust planeeritavalt alalt.

Vaadeldav ala paikneb Ülemiste järve ääres, piirkonna maapinna üldine langus on läände Ülemiste järve ja edelasse jääva Kurna biolodu suunas.

Hiimäe tee ääres on olemasolev elamupiirkond millede maapind on kuni ca 0.5 tõstetud võrreldes käsitletava alaga. Põhjaveetase jääb 0.5-2.5 m sügavusele maapinnast olles maapinnalähedane ala lääneosas ja sügavamal idaosas. Põhjaveepind on kaldu Ülemiste järve suunas, kõrge põhjaveetase põhjustab liigniiskust detailplaneeringu ala lääneosa madalamates kohtades, kus maapinna absoluutkõrgused on alla ca 37.5 m.

Detailplaneeringu elluviimisel suureneb sademevee kaalkeskmine äravoolutegur kq detailplaneeringu alalt ca kaks korda (0.15→0.3). Detailplaneeringu elamuala kirde- ja idaosas on detailplaneeringu elluviimisel sademevee ärajuhtimine tagatud maapinna kõrguse ja kallakusega. Valdav osa detailplaneeringu elamupiirkonna alast jääbki sellele püsivalt kuivale alale ja planeeringu elluviimisel katuste ja teede sademevesi saab imenduda teede ja majade kõrvalt läbi mullakihi vett hästi vastuvõtvasse pinnasestesse. Sellel alal sademevee

loodusliku pinnasesse imbumise säilitamiseks tuleb vältida savipinnaste ja -muldade kasutamist maapinna planeerimisel. Detailplaneeringu elamuala ringtee ja teiste teede muldkeha veejuhtivus peab olema piisav vältimaks kvaternaarisetes filtratsioonitõkke tekkimist tee muldkehast. Kvartali sisese tee kõvakattelt juhitakse vihmavesi tee kõrvale, piki teed kulgevasse nõvasse, kust imbub vesi tasapisi pinnasesse. Nõva rajamine aitab vältida lompide teket, hõlbustab tänava maa-ala hooldamist ning vähendab asfaltkatte amortiseerumist.

Detailplaneeringu ala nelja lõunapoolse elamukrundi (pos 10-14) maapind on soovitatav planeerida edelasuunalise kallakusega, maapinda tuleb neil elamukruntidel vajadusel tõsta kuni ca 0.5 m, vältides seejuures sulglohkude teket naaberkruntidega. Detailplaneeringu elamuala lõunaosaga piirneva vana madala kuivenduskraavi võib puhastada või kujundada laugeks voolunõvaks. Tagamaks täitekihi piisavat veemahtuvust ja veejuhtivust tuleb maapinna tõstmisel vältida savipinnaste ja -muldade kasutamist.

Detailplaneeringu ala lääneosa kolme loodepoolse elamukrundi (pos 2-4) maapind on soovitatav planeerida lääne-edelasuunalise kallakusega Hiimäe tee 10a kinnistu juurdepääsutee lääneosas juures olevate umbkraavide poole. Vajalik on maapinda tõsta vältides seejuures sulglohkude teket naaberkruntidega. Tagamaks täitekihi piisavat veemahtuvust ja veejuhtivust tuleb maapinna tõstmisel vältida savipinnaste ja -muldade kasutamist.

Detailplaneeringu elamupiirkonnast läände jääv pidevalt liigniiske turvastunud mulla levikuala ja madalam kui ca 37.5-38 m ala on otstarbekas jätta maksi maalselt looduslikuks.

Eksperthinnang on tervikuna lisatud detailplaneeringu kaustale.

5.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne elektrivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regioon poolt 30.08.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 181939.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 25x(3x20A). Planeeritava ala elektriline aadress: Järveküla toitealajaam, Vägeva toitefiider, projekteeritav jaotusalajaam, projekteeritav jaotusfiidrid.

Hiimäe kinnistute ja lähiala elektrienergiaga varustamiseks on planeeritud alale 20/0,4kV komplektalajaam. Alajaama toide on planeeritud 24kV isolatsiooniga maakaabliga läbijooksvana „Kupi“ ja „Pluto“ vaheliselt 20kV kaabelliinilt Vana-Veski tee ääres. Planeeritava alajaama asukoht on valitud võimalikult koormuskeskmesse. Tarbijatele on planeeritud alajaamast kinnistutele 0,4kV maakaabelliinid ringtoitena. Kõik planeeritavad kaablid on ette nähtud tänava maa-alale haljasalade alla. Kruntide vahelistele piiridele on liitumiskilpidena ette nähtud jaotuskilpide paigaldamine. Tänavavalgustuse tarbeks on jaotuskilp ette nähtud planeeritava alajaama juurde. Planeeritava ala elamutekvartalist Väljaotsa teele viiva planeeritava tee koridori on planeeritud ala perspektiivse madalpingekaabli tarbeks.

Planeeritavad elektrikaablid rajatakse tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs. Jaotuskilbid paigaldatakse elamumaa kruntide pinnale, sealjuures kilbi tänava poolne serv paigutatakse kinnistu piiriga kohakuti. Moodustatavate kruntide igakordsed omanikud peavad tagama liitumiskilpidele vajaliku juurdepääsu.

5.4. Sidevarustus

Sidevarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne sidevarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Elion Ettevõtte aktsiaseltsi poolt 27.09.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 15843196.

Planeeritava ala ühinemispunktiks sidevõrguga on Järvekülas, Lõuna tee otsas, Väljaotsa kinnistul asuv Elioni kaablikaevuga PTR-056. Nimetatud kaablikaevust lähtuvalt on ette nähtud planeeringualale sidevarustuse tagamine sidekaabli paigaldamise abil.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele paigaldatakse kaablijaotuskapid, mis jäävad kruntide liitumispunktideks sidevõrguga. Liitumiskilpidest tagatakse maakaabliga sisestus igale planeeritavale üksikelumule. Planeeritavad sidekaablid rajatakse tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs. Elamumaadele planeeritud liitumiskilbid paigaldatakse elamumaa kruntide pinnale, sealjuures kilbi tänava poolne serv paigutatakse kinnistu piiriga kohakuti. Moodustatavate kruntide igakordsed omanikud peavad tagama liitumiskilpidele vajaliku juurdepääsu.

5.5. Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 24.09.2010 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-159.

Planeeritava ala gaasivarustuse tagamiseks rajatakse tarnetorustik alates Vana-Tartu maantee ja Väljaotsa tee ristmikult kuni Hiimäe kinnistuni. Tarnetorustiku kaitsevööndi ulatus on vastavalt Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrusele nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“ 2m toru teljest mõlemale poole, koridor laiusega 4m. Gaasipaigaldised on planeeritud planeeritava ala siseteede äärde tänava maa-alale, seega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteeritakse sulgeseadmed, mis jäävad kinnistute liitumispunktiks gaasivõrguga. Gaasipaigaldis planeeritakse konkreetse tarbija (kinnistu) tarbeks. Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

6 Näitajad planeeritava ala kohta

Planeeritava ala suurus	12,2 ha	
Planeeritav kruntide arv	45	
Elamumaa	25	
Maatulundusmaa	8	
Transpordimaa	10	
Tootmismaa	1	
Sotsiaalmaa	1	
Krunditud maa bilanss	234914 m ²	100%
Elamumaa	43 330 m ²	18%
Maatulundusmaa	170994 m ²	70%
Transpordimaa	17 372 m ²	7%
Üldkasutatav maa	871 m ²	4%
Tootmismaa	29 m ²	0,1%
Planeeritavate elamute arv	25	
Planeeritava ala bruto pind kokku	10 895 m ²	
Planeeritava ala hoonestustihedus	0,25	
Parkimiskohtade arv	3 kohta elamispinna kohta	
	(2 kohta elanikele ning 1 koht külalisele)	

7 Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Planeeritavate kruntidele ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal on välja ehitatud ehitusluba taotleivate hoonete kasutamiseks vajalik avalik ruum (teed-tänavad, kergliiklusteed, haljastus) ja tehniline infrastruktuur (ühiskanaliseerimis- ja veevõrk, elektrivarustus, tänavavalgustus).

Avaliku ruumi ja tehnilise infrastruktuuri rajamiseks planeeritaval alal enne ehitustööde algust huvitatud isikul esitada arendustööde tegevuskava (edaspidi arenduskava), kooskõlastades selle kohaliku omavalitsusega.

Arvestades, et planeeritav arendusprojekt on piisavalt suuremahuline on otstarbekas arenduskavas planeeritavad tegevused realiseerida kahes etapis.

Arenduskava esimeses etapis tuleb rajada planeeritud juurdepääsutee (va osaliselt asfaltkate) alates Lõuna teest (katastritunnus 65301:001:0456) kuni Hiimäe teeni (katastritunnus 65301:001:0455) ja koostöös tehnovõrkude valdajatega tehniline infrastruktuur ning planeeringuala sisesed teed esimeses etapis ehitatavate elamute teenindamiseks. Peale esimese etapi mahus teede ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist ja nendele, v.a planeeritud juurdepääsutee, kasutuslubade väljastamist on võimalik hoonete ehitamiseks väljastada ehitusload planeeringuala kruntidele, mida valmisehitatud rajatised teenindavad. Peale teise etapi mahus planeeringuala siseste teede ja tehnilise infrastruktuuri ning planeeringualasse jääva avaliku ruumi ja planeeritud juurdepääsutee lõplikku väljaehitamist ning nendele kasutuslubade väljastamist on võimalik hoonete ehitamiseks ehitusload väljastada kõigile planeeringuala kruntidele.

Tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamiseks on 21.05.2013 sõlmitud notariaalne leping kohaliku omavalitsuse ja detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isikute vahel.

Detailplaneeringu realiseerimise järjekord:

1. Planeeritud kruntide moodustamine ja servituutide seadmine tehnovõrkude valdajate kasuks.
2. Planeeringuala väljaehitamine võib toimuda kahes etapis.
3. Hangitakse I etapis väljaehitatavate tehnovõrkude, -rajatiste, teede tehnilised tingimused, koostatakse projektid ja taotletakse neile ehitusload. Tõstetakse ümber kahel krundil (põhijoonisel pos 33 ja pos 37) paiknevad reeperid, milleks eelnevalt hangitakse omaniku nõusolek.
4. I etapis ehitatakse valmis detailplaneeringuga ettenähtud kruntidest pooltele kruntidele (planeeritud 24 krundist 12) neid teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised ning teed (asfalteeritud teed, tänavavalgustus ja kergliiklusteed) ning nõuetekohane juurdepääsutee alates Lõuna teest kuni Hiimäe teeni [s.h planeeringuga Pihlaka talu maadele ettenähtud uus teelõik **T1** (põhijoonisel pos 33 ja pos 40) väljaehitamine kruusateeks, mis tuleb II etapis asfalteerida].
5. I etapi kruntidele hoonete ehitamiseks on võimalik väljastada ehitusload nendele kruntidele, millele on tagatud kasutusloa saanud tehnovõrkude ja -rajatiste ning asfalteeritud teede olemasolu.
6. Hangitakse II etapis väljaehitatavate tehnovõrkude, rajatiste, teede tehnilised tingimused, koostatakse projektid ja taotletakse neile ehitusload. Tõstetakse ümber ühel krundil (põhijoonisel pos 5) paiknev reeper, milleks eelnevalt hangitakse omaniku nõusolek.
7. II etapis ehitatakse valmis I etapist ülejäänud krunte teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised ning teed (asfalteeritud teed, tänavavalgustus ja kergliiklusteed) ning nõuetekohane juurdepääsutee alates Lõuna teest kuni Hiimäe teeni [s.h planeeringuga Pihlaka talu maadele ettenähtud uus teelõik **T1** (põhijoonisel pos 33 ja pos 40) väljaehitamine asfalteeritud teeks].
8. II etapi kruntidele hoonete ehitamiseks on võimalik väljastada ehitusload peale seda, kui kõik planeeringuala teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised ning teed (asfalteeritud teed, tänavavalgustus ja kergliiklusteed) ja juurdepääsutee alates Lõuna teest kuni Hiimäe teeni (põhijoonisel pos 32, 33, 40, 37) on koos kergliiklustee ja tänavavalgustusega lõplikult valmis ehitatud ning kõigile rajatistele ja teedele on kasutusload väljastatud.
9. Laste mänguväljak ehitatakse välja enne II etapi esimesele hoonetele ehitusloa väljastamist.
10. Jalgrajale ja mänguväljakule seatakse isiklik kasutusõigus avalikuks kasutamiseks enne I etapi esimesele hoonetele ehitusloa väljastamist.
11. Jalgraja väljaehitamise ja hooldamise kohustus jääb Rae vallale.

12. Avalikus kasutuses olev jalgrada ja selle teenindamiseks vajalik maa vabastatakse maamaksust maamaksuseaduses sätestatud korras. Avalikku kasutusse jääva jalgraja alune ja selle teenindamiseks vajalik maa-ala täpsustatakse isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus.

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt, Optimal Projekt OÜ