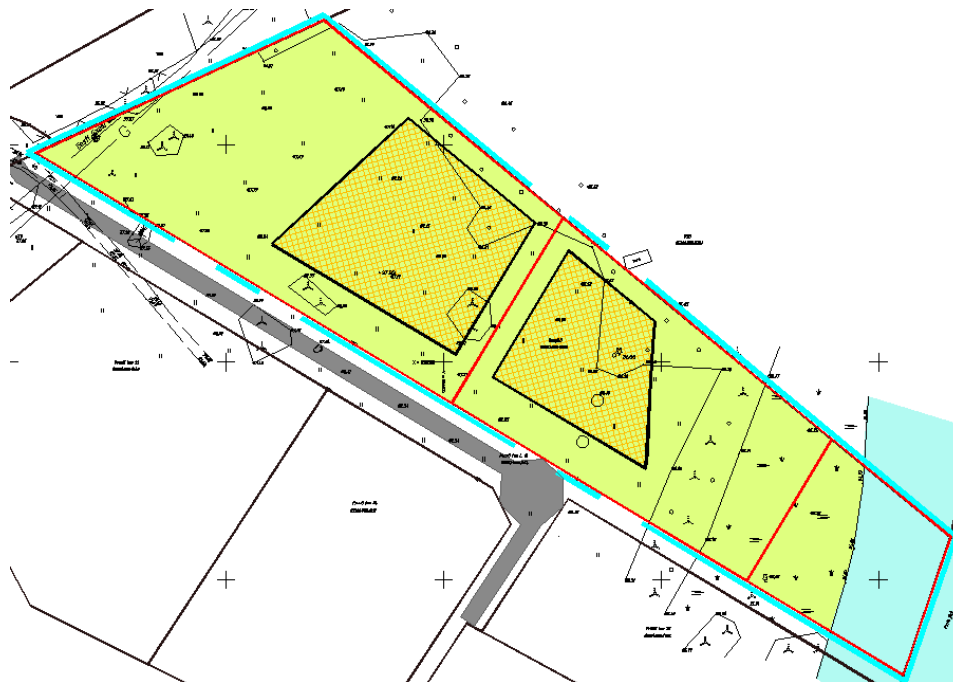




Harjumaa, Rae vald
KARLA KÜLA
ROOPILLI KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK: Martin Maiste
Tulika tee 6-6, Viimsi vald
Gsm +372 505 70 40
Martin@eurocar.fi

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr. EEP000601
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36

ARHITEKT: Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS

I MENETLUS DOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1.SISSEJUHATUS	3
1.1DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	3
1.3DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
1.4DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
1.5VASTAVUS RAE VALLA KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE	3
2.OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
2.1ASEND	4
2.2ÜLDANDMED	4
2.3TEHNOVARUSTUS	4
2.4KEHTIVAD KITSENDUSED	4
3.PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
3.1ARVESTAMISELE KUULUVAD DETAILPLANEERINGUD	5
4.PLANEERINGU LAHENDUS	5
4.1MAAKASUTUS JA PLANEERITAV KRUNDISTRUKTUUR	5
4.2HOONESTUSTINGIMUSED JA KITSENDUSED	6
4.3ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED PIIRETELE	6
4.4TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
4.5HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	7
4.6JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	8
4.7MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	9
5.MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	9
6.TEHNOVÕRGUD	10
6.1GAASIVARUSTUS	10
6.2VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	10
6.3ELEKTRIVARUSTUS	11
6.4SIDEVARUSTUS	11
6.5SOOJAVARUSTUS	12
7.PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	12
8.DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12

III LISAD

- Kinnistusraamatu väljavõte
- Elioni Ettevõtte Aktsiaselts tehnilised tingimused nr 17167136
- AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 195
- Eesti Energia jaotusvõrgu OÜ tehnilised tingimused nr 197150
- Fortum Termest AS tehnilised tingimused

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1: ~
2. Üldplaneeringu väljavõte	M 1: ~
3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2500
4. Tugiplaan	M 1: 500
5. Põhijoonis	M 1: 500
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1: 500
7. Tehnovõrkude koondplaan 2	M 1:1000
8. Tee maa-ala skemaatiline lõige	M 1: 100

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu on tellinud Martin Maiste, kes on Roopilli kinnistu (kat.nr. 65301:003:0383) omanik. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega.

Planeeritava maa-ala suurus on 1,0ha.

Planeeritava ala kohta ei kehti varem koostatud detailplaneeringut. Käesolev detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev. Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks.

1.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- Rae valla alevike ja külade veevarustuse aregukava;
- ÜVK arengukava 2008-2020;
- Pilliroo kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 2008);
- Külaotsa kinnistu detailplaneering (algatatud 2005);
- Aaviku kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2006);
- Katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid;

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Rae Vallavalitsuse 31.07.2009.a korraldusega nr 842 Karla küla Roopilli kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine;
- Tehnilised tingimused tehnovõrkude planeerimiseks;

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- OÜ G.E.Point poolt juunis 2011.a mõõdistatud ja koostatud topogeodeetiline plaan tehnovõrkudega M 1:500. Töö nr 11-G076.

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on nimetatud kinnistu jagamine kaheks elamumaa ja üheks sotsiaalmaa krundiks ning elamumaadele hoonestusõiguse määramine kuni kahekorruseliste ühepereelamute ehitamiseks ning taristu lahendamiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega ja naaberaladel kehtestatud detailplaneeringutega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvaks tervikuks, et moodustuks ühtne elamukvartal ning säiliks avalik juurdepääs Pirita jõe äärde.

1.5 VASTAVUS RAE VALLA KEHTIVALE ÜLDPLANEERINGULE

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala loodusliku rohumaa alale.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks osaliselt elamumaaks. Pirita jõe äärde moodustatakse 50% veekogumaa / 50% üldmaa sihtotstarbeline

krunt. Kinnistu sihtotstarbe muutmine tagab kasutuna seisva rohumaa efektiivsema kasutuse ja hoolduse ning säilitab avaliku juurdepääsu Pirita jõe kaldale.

Kahe elamumaa moodustamine olemasolevate elamukvartalite kõrvale ei mõjuta oluliselt ümbritsevat keskkonda. Hoonestatava ala ümber istutatakse nii kõrghaljastust kui ka viljapuid, mis lisavad alale väärtust. Planeeringu lahenduses on ette nähtud ala (sh. ka Pirita jõe ääre) puhastamine kaootilisest ja mitteväärtuslikust võsast, mis ühtlasi tagab Pirita jõe kallasrajale parema ligipääsetavuse. Järgitud on piirkonnas väljakujunenud asustusstruktuuri ning moodustatavad elamumaa krundid ja rajatavad hooned sobituvad hästi nii paiknemiselt kui ka stiililt olemasoleva küla struktuuri. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 ASEND

Planeeritav maa-ala asub Pirita jõe ja Ülemiste-Vaskjala kanali vahelisel alal, Pirita jõe kaldal. Juurdepääs planeeringualale on Jüri-Lagedi teelt AÜ Atleet suunduvalt teelt algava Pruuli tee kaudu.

Planeeritav ala külgneb Pilliroo kinnistuga, kuhu on planeeritud neli elamumaa sihtotstarbelist krunti, mille juurdepääsutee kulgeb Roopilli ja Pilliroo kinnistute vahelisel piiril.

Käsitletaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus, ala on söötis rohumaa, mille madalamad piirkonnad on osaliselt võsastunud.

Detailplaneeringu loode nurgast kulgeb läbi AS Eesti Gaasile kuuluv D-kategooria gaasitorustik, mille kaitsevöönd on 10m ja ohutsoon on 42m toru teljest.

Kinnistul olev olukord on kajastatud Tugiplaani joonisel AS-04.

Piirkonna eeliseks on:

- Kaunis, roheline ja vaikne elukeskkond
- Tallinna lähedus

2.2 ÜLDANDMED

Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Roopilli	9930m ²	65301:003:0383	Maatulundusmaa

Maakasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, millest on 8640 m² looduslik rohumaa ning on 1290 m² muu maa.

2.3 TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses asuvad 0,4kV õhuliin, sidekanalisatsioon, D-kategooria gaasitorustik.

Planeeringualal tehnovõrgud uusehitisteks puuduvad. Naaberalale Pilliroo kinnistule kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on alaleplaneeritud drenaaži-, vee-, kanalisatsioonitrass, side- ja elektrivarustus, milles maht võimaldab varustada ka käesoleva detailplaneeringuga planeeritavaid elamuid.

2.4 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Pirita jõe kallasrada 4m

- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Pirita jõe piiranguvöönd 100m
- D-kategooria gaasitorustiku kaitsetsoon 10m
- D-kategooria gaasitorustiku ohutsoon 42m
- 0,4kV õhuliini kaitsevöönd 1m

Arheoloogilisi ja ajaloolisi mälestisi, mis mõjutaksid planeeringulahendust, planeeritava alal ei paikne. Kinnistul olev olukord on kajastatud Tugiplaani joonisel AS-04.

3. PLANEERITAVA ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Pirita jõe ja Ülemiste –Vaskjala kanali vahelisel alal, Pirita jõe kaldal, looduskaunis ja privaatses kohas.

Kontaktvööndis on nii tihedamalt asustatud uusi elamupiirkondi, Vaskjala külas, kus on kindel krundi-ja hoonestusstruktuur, kui ka põllu-ja metsamaadega ümbritsetud ajaloolised talukohad, mida iseloomustavad hajusalt paiknevad hooned, Karla külas. Taolise ülesehitusega küla liigitub hajaküla alla. Välisviimistluses on peamiselt kasutatud üksikelamute (endiste taluhoonete) (ümber-)ehitamisel puit- ja tellispindasid, vähem on viimistlusmaterjalina kasutatud krohvi.

Olemasolevat kinnistut ümbritsevad sarnaste tingimustega maatulundusmaa kinnistud ja endised talukohad. Piirkond jääb eemale suurtest arenduspiirkondadest ning suure liiklusega magistraalidest. Kontaktvööndi analüüs on kajastatud Kontaktvööndi analüüsi joonisel AS-03.

3.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD DETAILPLANEERINGUD

- Pilliroo kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 2008);
- Aaviku kinnistu detailplaneering (kehtestatud 2006);
- Külaotsa kinnistu detailplaneering (algatatud 2005);

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1 MAAKASUTUS JA PLANEERITAV KRUNDISTRUKTUUR

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa, millest käesolevaks hetkeks on kujunenud kasutult seisev looduslik rohumaa. Planeeritav ala asub looduskauni Pirita jõeoru läheduses, jäädes eemalse suurematest magistraalidest. Planeeringuga tehakse ettepanek maa-alale ette näha kaks atraktiivset ja looduslähedast elamumaa krunti, millele rajada kaks üksikelamut. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi ja kruntide tihedust. Looduslik ümbruskond on sobilik rahuliku elamupiirkonna kujundamiseks.

Detailplaneeringuga moodustatakse Roopilli kinnistule kolm krunti, millest kaks on elamumaad ja üks 50% üldmaa ning 50% veekogumaa. Viimane nimetatud krunt moodustatakse Pirita jõe äärde, kallasraja kohale ja osaliselt jääb krunt Pirita jõe kohale. Arendaja moodustab omal kulul detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud sotsiaalmaa kinnistu. Peale detailplaneeringu kehtestamist jääb krunt pos 3 eraomandisse (vt lepingu punkt 3.2.3). Kinnistu omanik tagab selle hoolduse ja avaliku kasutuse. Krundile on tagatud juurdepääs varem planeeritud avalikult jalgrajalt.

Elamumaa kruntide suurused on 3469m² ja 5110m², mis jätab looduskaunisse asukohta planeeritavale hoonestusele piisavalt privaatsust. Hoonestusalade määramisel on arvestatud nii D-kategooria gaasitorustiku ohutsooniga kui ka Pirita jõe ehituskeeluvööndiga. Hoonestusala on määratud naaberkruntidest minimaalselt 5m kaugusele ning tänavapoolsest piirist minimaalselt

10m kaugusele. Mõlemale elamumaa krundile võib ehitada ühe ühepereelamu ning kuni kaks eraldiseisvat abihoonet.

Selline krundijaotus ja hoonestusstruktuur sobib Karla küla ilmega. Sarnased hoonestustingimused on määratud ka naaberalale kehtestatud Pilliroo detailplaneeringus.

Elamumaadele määratakse ehitusõigus kuni kahekorruseliste (1 põhikorrus + 1 katusekorrus) ühepereelamute ehitamiseks, lisaks võib rajada kuni kaks abihoonet. Ehitusalune pindala kokku on kuni 300m². Ühe abihoone abihoone ehitusalune pindala võib olla maksimaalselt 40m².

Planeeringulahendus on kajastatud Põhijoonisel AS-05.

4.2 HOONESTUSTINGIMUSED JA KITSENDUSED

Krunt pos 1

Krundi suurus	5110m ²
Maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitusalune pind	300 m ² (eluhoone maksimaalne ehitusalune pind 260m ² , abihoone maksimaalne ehitusalune pind 40m ²)
Korruselisus	2
Kõrgus	9m, abihooned 6m
Parkimiskohtade arv	3

Krunt pos 2

Krundi suurus	3469m ²
Maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitusalune pind	300 m ² (eluhoone maksimaalne ehitusalune pind 260m ² , abihoone maksimaalne ehitusalune pind 40m ²)
Korruselisus	2
Kõrgus	9m, abihooned 6m

Naaberaladele seatavad piirangud:

- Servituudi seadmise vajadus planeeritava vee-ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi ulatuses – 2m toru teljest, koridori laiussega 4,5m, võrgu valdaja kasuks järgnevatele kinnistutele: Pruuli tee 28 (65301:003:1053);
- Servituudi seadmise vajadus planeeritava sidekanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuses – 2m toru teljest, koridori laiussega 4m, võrguvaldaja kasuks järgnevatele kinnistutele: Pruuli tee 28 (65301:003:1053);
- Servituudi seadmise vajadus Pilli kinnistule juurdepääsuks;

4.3 ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED PIIRETELE

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 10 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 5m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;
- Elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni kaks abihoonet. Üksikelamu ehitusalune pind võib olla maksimaalselt kuni 260m² ja abihoone ehitusalune pind kuni 40m²;

- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2* - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 9 M;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal. Krundil pos 1 võib maapinda tõsta kuni 0,5m ja krundil pos 2 kuni 1m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Katusekalle 30-45°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus, harjajoon risti või paralleelne krundi tänavapoolse piiriga. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Räästa kõrgus 3-4m;
- Fassaadid peavad olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegne, moodne, visuaalselt nauditav ja liigendatud. Elamute fassaadimaterjalidena kasutada puitvoodrit, mida kombineerida tellise või paekiviga;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Fassaadi värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed. Gaasitorustikule juurdepääsu ei tohi piirdeaia sulgeda – piirdeaia võib rajada gaasitorustiku kaitsevööndist välja poole. Rajada kas vertikaalsetest puitlappidest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult samakõrguse hekiga. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/ tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;

4.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsuks planeeritavatele kinnistutele on ette nähud Pilliroo detailplaneeringuga varem planeeritud 12m laiune teemaa-ala, kus kulgeb 4m laiune sõidutee koos ümberpööramisplatsiga. Kirjeldatud teed ei ole veel väljaehitatud.

Planeeringuga nähakse ette krundile pos 1 3,5m laiune juurdepääsuservituudi seadmise vajadusega ala, mis tagaks pääsu põhja suunas paiknevale Pilli kinnistule.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ normidele. Lähtudes parkimismormatiivist on äärelinnas ette nähtud 2-3 parkimiskohta planeeritava üksikelamu kohta. Lähuvast Rae Vallavalitsuse soovitusel, on soovituslik ette näha kuni 4 sõiduauto parkimiskohta krundil (parkimiskohad külaiste tarbeks), et vältida sõidutee ummistumist ja teepeenarde lõhkumist. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on igale elamumaa krundile ette nähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht õues või hoones lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus vastavalt vajadustele ja võimalustele.

4.5 HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Alale planeeritakse kaks ühepereelamu krunti, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne. Käesoleval hetkel on Roopilli kinnistu hoonestamata maatulundusmaa. Seega alal varem toimunud ja toimuma hakkav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ega reostusuuringute teostamise vajadus puudub.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Seetõttu on keelatud pinnasesse imutada reostunud sademetevett või heitvett. Planeeringualale on ette nähtud rajada kaks ühepereelamut ning nende teenindamiseks väljaehitada vee- ja kanalisatsioonisüsteem, liigne

pinnase ja sadevesi juhitakse planeeringualaga piirnevasse Pirita jõkke. Seega planeeringulahenduse realiseerimisel on mõju põhjaveele minimaalne.

Hoone ehitusprojekti staadiumis tellida pinnase radoonitaseme mõõtmine, määrata, kas planeeringualal esineb kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Normidega lubatust kõrgema radoonitasemega pinnase korral on kohustuslik hoone projekteerimisel lähtuda EPN 12.3 „Radoonihutu hoone projekteerimine” ja Eesti Standardist EVS 840:2003.

Käsitelatalaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus, ala on söötis haljasala, mille madalamad piirkonnad on osaliselt võsastunud. Osaliselt kasvab kõrghaljastust, valdavalt lehtmets, ala lõunapoolsel alal.

Endisele põllumaale planeeritud elamumaa krundi hoonestamisel tuleb ette näha uute puude istutamine, soovitatavalt gruppidega. Puude istutamine lisab elamumaadele privaatsust ning annab tuulevarju. Elamumaa krundi iga 200m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Seega tuleb krundile pos 1 istutada vähemalt 25 puud ja krundile pos 2 vähemalt 17 puud. Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Planeeritavate elamumaa kruntide maksimaalseks täisehituse protsendiks on 9%. Minimaalne haljastuse osakaal on krundi pinnast 80%.

Moodustataval sotsiaalmaa sihtotstarbelisel krundil pos 3 teostatakse heakorrastustööd. Võsastunud alad ja väehväärtuslikud põõsad likvideeritakse ning kallas puhastatakse. Loodusliku rohumaa ala hooldatakse regulaarselt. Rohumaad tuleb vähemalt kaks korda aastas niita, et säiliks taimede kooslus ja ei hakkaks kasvama võsa.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

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

Rae vallas on koostatud geodeetiliste tööde aruanne Rae valla suurveed seisuga 07.04.2010, milles mõõdeti Atleedi piirkonnas vee kõrguseks 35,58 Balti süsteemis. Planeeritav ala on lauge kaldega lõuna suunas. Krundil pos 1 hoonestusalal on minimaalseks maapinna kõrguseks abs37.10. Detailplaneeringuga on lubatud krundil maapinda tõsta kuni 0,5m. Krundil pos 2 hoonestusalal on minimaalseks maapinna kõrguseks abs36.40 ehk ca 0,8m kõrgemal suurvee tasemest, seega on nimetatud krundil lubatud maapinda tõsta kuni 1m. Tagamaks täitekihi piisavat veemahtuvust ja veejuhtivust tuleb maapinna tõstmisel vältida savipinnaste ja -muldade kasutamist.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti staadiumis. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada vihmavete mittekaldumine kõrval kinnistutele. Liigne sade- ja pinnasevesi juhtida Pirita jõkke, selleks on naaberal Pilliroo detailplaneeringus transpordimaa-alale planeeritud ka sadeveekanalisatsioonitorustik.

4.6 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 11.03.2008 määrusele nr 79 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse (joonisel tähis PK), mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügi konteinerite ligikaudne asukoht on esitatud põhijoonisel. Prügi konteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.7 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

Moodustatavad elamumaa krundid on ette nähtud piirata aiaga, seega juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga elava kasutusega ala, mis saavutatakse olemasoleva kasutusega kinnistu kasutuselevõttuga. Planeeritav hoonestus integreeritakse olemasolevasse külamiljöösse ja uute hoonete ehitamisel arvestatakse piirkonnale omase ehitustihedusega, mis loob naabruskonna tunde. Planeeringu lahendusega luuakse planeeritavatelt hoonestusaladelt head vaated ülskasutatavatele aladele ning läheduses paiknevatele hoonetele. Elamumaa kruntidel lahendatakse ehitusprojekti staadiumis välisvalgustuse paiknemine.

5. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjevee varustus“.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeritavate soovustatud tuletõrje veemahutite baasil. Planeeritavale alale krundile pos 2 on ette nähtud 2x25m³ suurused soovustatud tuletõrje veevõtumahutid, millele juurdepääsuks on määratud servituudi seadmise vajadusega ala.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Planeeritava elamumaa naaberkinnistutel paiknev hoonestus jääb uutest hoonetest vähemalt 20m kaugusele. Eluhoone on planeeritud krundi piirist minimaalselt 5m kaugusele, abihoone või grillnurga võib rajada krundi piirile lähemale. Sellest lähtuvalt on naaberplaneeringute koostajad kohustatud jälgima käesolevaga planeeritud hoonestusala kaugust krundi piirist ja olevatele hoonete paiknemist alal, et tagada normikohased tuleohutuskujad. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusalad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

Krundisiseste hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõuded.

Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest normidest.

6. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, 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.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS – 06.

6.1 GAASIVARUSTUS

Planeeritavat ala läbib D-kategooria gaasitorustik, mille kaitsevöönd on 10m. Ja ohutsoon on 42m. Gaasitorustikule juurdepääsu ei tohi piirdeaia sulgeda – piirdeaia võib rajada gaasitorustiku kaitsevööndist välja poole. Projekteerida ja ehitada sõidutee ning tehnovõrgud üle D-kategooria gaasitorustiku, vastavalt gaasitorustiku omaniku poolt väljastatavatele tehniliste tingimuste ning kooskõlastusele.

6.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

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

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 21.07.2011.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 195 ning Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (OÜ Projektkeskus töö nr 480) ja Pilliroo detailplaneeringu lahendusele.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 0,8m³/d (24,0m³/d kuus), peale piirkonna Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 järgse ühisveevärgi väljaehitamist.

Detailplaneeringu ala ühenduspunkt ühisveevärgiga paikneb Vesiroosi teel, mis on kujutatud tehnovõrkude koondplaan 2 liitumispunktide skeemil AS-07.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute elamumaa kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m välja poole projekteeritakse sulgamatuur (kummkiisliiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2bar.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses 0,8m³/d (24,0m³/d kuus).

Detailplaneeringu ala ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga paikneb Vesiroosi teel kaev K1 77, mis on kujutatud tehnovõrkude koondplaan 2 liitumispunktide skeemil AS-07. Selleks, et Pirita jõe kaldast reovett üles pumbata, on alale Pilliroo detailplaneeringus ette nähtud reoveepumpla, sanitaarkaitsevööndiga 10m ja kuni ühenduskaevuni planeeritud survekanalisatsioonitorustik.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uute elamumaa kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m välja poole projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioonitorustikud ning moodustatavate elamumaa kruntide liitumispunktid projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 teemaa-alale, kuid mitte sõidutee alla. Osaliselt kulgevad trassid üle Pruuli tee 28 kinnistu. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m kaugusele, koridor laiusega 4-5,5m.

Notariaalne isiklikukasutusõiguse leping vee, reovee ja sadevete torustike kaitsevööndi ulatuses seatakse 100 k/p jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist AS Elveso kasuks.

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud tehnovõrkude koondplaani joonisel AS-07.

Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks on praeguses etapis näidatud soovustatud tuletõrjevee mahutid. Planeeritavale alale krundile pos 2 on ette nähtud 2x25m³ suurused soovustatud tuletõrjevee mahutid.

Kui perspektiivselt ringistatakse veetorustik põhja suunas paikneva väljaehitatud arenduse torustikuga, mis paikneb ca 300m kaugusel, siis on tagatud torustikus rõhk 5bari ja on võimalik rajada tuletõrje veevõtu hüdrant. Kumba lahendust eelistada selgub tehnoarajatiste projekteerimise etapis kui on tehtud maksumuse arvutus ja samuti läbiräägitud põhja suunas paiknevate elamute omanikega, kes võiksid olla perspektiivse veetrassiga liitujad.

Hoonete ümber rajada drenaažisüsteem, mis kogub pinnase niiskuse hoone vundamendi ümbrusest ning juhib selle hoonest eemale. Kruntide liigne pinnasevesi ja sademetevesi juhitakse tee maa-alale varem planeeritud sadekanalisatsioonitorustikku ja sealt Pirita jõkke.

6.3 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Osaühingu Jaotusvõrk Tallinn-Harju piirkonna poolt 01.07.2011.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 193183. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x25A.

Planeeritavate ühepereelamute elektrienergiaga varustamine on planeeritud „Põlendiku“ alajaama 0,4kV fiidri F-2 kaabelliini nr 32679 jaotuskilbist „Pruuli tee“, mis asub detailplaneeringu ala krunt pos 1 piiril. Jaotuskilbist on toodud maakaabelliin kahe krundi vahelise piirini, kuhu on ette nähtud kahekohaline liitumiskilp.

Vahetult jaotuskilbi kõrvale on eraldi liitumiskilp ette nähtud Pruuli tee tänavavalgustusele.

Jaotus- ja liitumiskilpidele on ette nähtud 1m laiuse kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadusega ala ning 0,4kV maakaablile on ette nähtud kaitsevööndi ulatuses 2m laiuse koridorile servituudi seadmise vajadusega ala võrguvaldaja kasuks.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-ga.

6.4 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt 12.07.2011.a koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 17167136.

Pruuli teemaa-alale on planeeritud sidevõrgu maakaablitrass, koos igale krundile eraldi sisestusega. Planeeritava trassi ühenduspunktiks on Vaskjala külas, Vesiroosi tee 16 kinnistu juures paiknev kaablijaotuskapp JRI 109. Kaablikoridor kulgeb valdavalt teemaa-alal kuid osaliselt ka üle Pruuli tee 28 kinnistu. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Seidekaabli kaitsevöönd ulatub kaabli teljest 2m kaugusele, koridor laiusega 4m, võrguvaldaja kasuks.

Tööde testamisel tuleb lähtuda määrusest „Liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord“. Töid võib teostada ainult Elion Ettevõtted AS väljastatud tegevusloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse

jätkamiseks on vajalik tellida Elioni tehnilised tingimused. Ehitatavad liinirajatised on võimalik ühendada Elioni üldkasutatava sidevõrguga.

6.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate üksikelandute soojavarustuse tagamiseks on võimalik kasutada maasoojuskütet, elektrikütet ja/või lokaalse katlamaja vedel- või tahkekütuse baasil. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puiduküttel ahju või kaminaga.

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	1,0 ha			
Kruntide arv planeeritaval alal	3			
100% üksikelandumaa	2	8579m ²	86%	
50% veekogumaa / 50% üldmaa	1	1351m ²	14%	

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Peale detailplaneeringu kehtestamist teostatakse detailplaneeringu alasse jäävate kinnistute katastriüksuste toimingud. Seejärel seatakse servituudid tehnovõrkude rajamiseks ja eksploateerimiseks ja juurdepääsu teede kohale. Samal ajal seatakse servituut ka Pilli kinnistule juurdepääsuks.

Arendaja moodustab omal kulul detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud sotsiaalmaa kinnistu. Peale detailplaneeringu kehtestamist jääb krunt pos 3 eraomandisse (vt lepingu punkt 3.2.3). Kinnistu omanik tagab selle hoolduse ja avaliku kasutuse.

Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel.

Enne krundile ehitusloa taotluse esitamist peab vastava krundi osas olema välja ehitatud juurdepääsu võimaldav juurdepääsutee ning krundi teenindavad tehnovõrgud kuni kruntide liitumispunktideni.

Kristiina Kokk
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ