

Töö nr. 327 - 10

Eksemplar nr. /6

Tellijä: Rae Vallavalitsus
(huvitatud isik Heidi Martin)

Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD, reg. nr. 10194910,

**Harju maakond, Rae vald, Vaskjala küla
USSIAUGU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED

II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

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

Tegevjuht Maaja Zolk

Tallinn, 02.2011.a.

SISUKORD

I OSA DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED	4
2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD	5
SKEEM 1 Aasukoha skeem (Väljavõtte koostamisel olevast Rae valla üldplaneeringust)	6
SKEEM 2 Kontaktvööndi skeem	7
SKEEM 3 Väljavõtte kehtivast Rae valla üldplaneeringust	8
4. PLANEERIMISLAHENDUS	9
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted	9
4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid	10
4.3. Veevarustus, tuletõrjeveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk	12
4.4. Elektrivarustus ja side	13
SKEEM 4 Ettepanek maa reserveerimiseks 10kV maakaablile vastavalt EE Jaotusvõrk OÜ tehnilistele tingimustele nr. 185700 (Väljavõtte vee- ja kanalisatsioonitrasside teostusjoonisest, TOP Geodeesia OÜ, töö nr. TJ-10-205)	14
4.5. Küte	15
4.6. Teed ja parkimine	15
4.7. Haljastus, keskkonnakaitse, muinsuskaitse, miljööväärtuslik ala	15
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	17
4.9. Andmed kruntide moodustamiseks, näitajad kruntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss	18
4.10 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped	20

JOONISED

1. Lähteplaan M 1:1000	joonis 1
2. Põhijoonis ja tehnovõrgud M 1:1000	joonis 2
3. Ruumiline illustratsioon	joonis 3

KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste tabel	
2. Põhijoonis ja tehnovõrgud-kooskõlastused (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	joonis 2a

II OSA DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

LISAD

- 1. Lähtetingimused**
 - 1.1. Kinnistusregistri väljavõte**
 - 1.2. Katastriüksuse plaan**
 - 1.3. Maa-ala geodeetiline alusplaan**
- 2. Tehnilised tingimused**
 - 2.1. Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju Regioon tehnilised tingimused**
 - 2.2. Muinsuskaitseameti tingimused. Arheoloogiamälestise kaitsekohustuse teatis**

DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

- 1. Detailplaneeringu algatamise korraldus 21.07.2010 nr 563**
- 2. Lähteseisukohad**
- 3. Ametlikud teadaanded detailplaneeringu algatamise kohta 30.07.2010**
- 4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise korraldus 21.07.2010 nr 570**
- 5. Ametlikud teadaanded keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamise kohta 23.07.2010, 02.08.2010**
- 6. Leping detailplaneeringu koostamise üleandmiseks, rahastamiseks, tehnilise infrastruktuuri ja avaliku ruumi väljaehitamiseks 17.06.2010**
- 7. Foto ülesriputatud algatamise teate kohta**
- 8. Eskiislahenduse läbivaatamise taotlus 13.12.2010**
- 9. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll eskiislahenduse kohta 06.01.2011**
- 10. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja edasise menetlemise taotlus 30.03.2011**
- 11. Detailplaneeringu töökoosoleku protokoll 21.04.2011**
- 12. Krister Parbo kiri töökoosoleku protokollile täiendamiseks 01.05.2011**
- 13. Rae Vallavalitsuse kiri detailplaneeringu edasisest menetlemisest 06.05.2011**
- 14. Maa-ameti kiri 13.06.2011**
- 15. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja edasise menetlemise taotlus 16.06.2011**

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU LÄHTEANDMED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 21.07.2010.a. nr.563, Vaskjala küla, Ussiaugu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- maaüksuse geodeetiline plaan, M 1:500, FIE Mati Käos büroo, 2010, litsents nr. 244 MA, 701MA K;
- Rae valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud 1993)(vt. skeem 3);
- Rae valla uus üldplaneering (menetluses)(vt. skeem 1);
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- jagada kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbeliseks ja elamumaa juurde kuuluvateks maatulundusmaa kruntideks;
- kruntide ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, krundi maks. täisehituse %, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusele esitatavad nõuded);
- krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid, piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide, haljastuse ja keskkonnakaitseabinõude lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritaval alal kinnistud	Ussiaugu mü (65301:007:0070), 23,10ha, maatulundusmaa
Planeeritavale alale juurdepääs	Jüri-Aruküla maanteelt mööda Ussiaugu teed
Planeeritav ala piirneb	Ussikuninga mü (65301:007:0016), Kurepõllu mü (65301:007:0540), Kapa mü (65301:007:0031)
Geodeesia	geodeetiline plaan, M 1:500, 2010.a., koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef kerge langusega Vaskjala veehoidla suunas, absoluutsed kõrgused vahemikus 39,0 – 41,0
Planeeritaval alal olevad hooned	talumajapidamine (elamu+3 abihoonet)
Planeeritaval alal olevad teed	juurdesõidutee-Ussiaugu tee
Planeeritaval alal olevad tehovõrgud	110kV ja 0,4kV õhuliinid, side maakaabel, maaparandussüsteemi eesvoolukraav, kuivendusvõrgu drenid, salvkaev ja reoveemahuti
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Suurema osa kinnistust, ca 15ha moodustab põld-rohumaa, mets-võsa-põõsastik on ca 5ha. Kinnistule ulatub rohevõrgustiku koridor
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Kinnistul paikneb arheoloogiamälestis-kivikalme nr. 18894 „Surnumägi“

SKEEM 1**ASUKOHA SKEEM**

**Väljavõte Rae valla üldplaneeringust,
interneti kodulehelt seisuga november 2010.a.**

SKEEM 2**KONTAKTVÖÖNDI SKEEM**

SKEEM 3**VÄLJAVÕTE KEHTIVAST RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST**

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted

Planeeringu vajalikkus

Soovitakse võtta 23,1ha suurune, käesoleval ajal suures osas kasutamata maatulundusmaa aktiivsemalt kasutusele. Kinnistu omaniku talumajapidamisele lisaks soovivad kahte elamut ehitada ka tema sugulased-lapsed. Lisaks üksikelamute ja abihoonete ehitamisele on tulevastel 2ha suurustel kinnistutel plaanis maad kasutada osaliselt põllumaana (aiamaa, ilupuude-põõsaste istutamine), kõrghaljastusega osas heakorrastada ala, vahetult õuealade ümber täiendada kõrghaljastust, rajada miljöo täiustamiseks maakivist või lattaedu. Oleva talumajapidamise õuealal on kavas hooned korrastada (elamu rekonstrueerimine abihooneks, uue elamu ehitamine).

Lisaks kinnistu omaniku huvidele on arvestatud ka üldsuse huvisid, tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamise ja keskkonnakaitse vajadustega.

Põhimõtted

Üldplaneeringu järgi maatulundusmaale hajaasustuse põhimõttel kahe üksikelamu ehitamise võimaldamine ei ole oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Eskiislahendus arvestab menetluses oleva Rae valla üldplaneeringuga (vt. skeem 1):

- planeeringuala jääb hajaasustusalale;
- planeeringualale jääb osaliselt rohevõrgustiku alale;
- planeeringuala jääb Lõuna-Rae miljööväärtuslikule alale;
- olev kõrghaljastusega ala on üldplaneeringu järgi haljasala ja parkmetsa maa;
- planeeringualale ulatub maaparandussüsteem „Vaskjala-1-2“;
- planeeringuala läbib maaparandussüsteemi eesvoolukraav koos piiranguvööndiga, ehituskeeluvööndiga ja veekaitsevööndiga;
- planeeringualal paikneb arheoloogiamälestis-kivikalme “Surnumägi”;
- planeeringualale ulatub Vaskjala veehoidla piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, veekaitsevöönd ja kallastrada;
- planeeringuala läbib 110kV õhuliin kaitsevööndiga;
- planeeringualale juurdepääs on Jüri-Aruküla T-11303 maanteelt mööda Ussiaugu teed;

Planeeringulahendus arvestab järgmiste asjaoludega:

- tulevased kinnistud moodustatakse elamumaa krundist ja maatulundusmaa krundist;

- elamumaa kruntide planeerimisel on arvestatud maapinna kõrgustega (kevadine suurvesi), maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ja kuivendusdrenaazi paiknemisega, elektri õhuliini paiknemisega, juurdepääsutee paiknemisega, kõrghaljastuse paiknemisega, säilitatud on põllumaa kasutamise jätkusuutlikus;
- elamumaa kruntide planeerimisel on lähtutud hajaasustuspriinitsiibist tulenevast krundijaotusest, kus elamumaa kruntide hoonestuse kaugus naaberkinnistute õuealadest on piisav. Kolm elamukohta grupis moodustavad krundid 1/1, 2/1 ja Ussikuninga mü õueala (omavaheline kaugus 180m ja 80m). Kaks elamukohta grupis moodustavad krunt 3/1 ja Kapa mü õueala (omavaheline kaugus 115m). Elamugruppide omavaheline kaugus on 240m. Piirkonnas väljakujunenud hajaasustuse iseloom säilib, privaatsus on tagatud (vt. skeem 2).
- üldplaneeringujärgsel haljasala- ja parkmetsa alal, rohevõrgustiku alal säilitatakse maksimaalselt olev kõrghaljastus, piirete rajamine on ette nähtud ainult elamukruntide ümber, Ussiaugu teelt on võimalik jalgsipääs Vaskjala veehoidla kallasrajale;
- Lõuna-Rae miljööväärtuslikul alal säilitatakse võimalikult suures osas territooriumi looduslik iseloom, väärtustatakse aegade jooksul kujunenud kultuurmaastikku ja asustusstruktuuri (säilitatakse hajaasustus, järgitakse olevat arhitektuuri, ehitusmaterjale).

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud tabelis “Näitajad kruntide kohta” (p.4.9 ja joonis 2).

Planeeringuga jagatakse Ussiaugu kinnistu kolmeks elamumaa-üksikelamumaa krundiks ja neljaks maatulundusmaa krundiks.

Tulevased kinnistud 1, 2 ja 3 moodustatakse elamumaa krundist ja maatulundusmaa krundist.

Kinnistu 1 moodustatakse kruntidest 1/1 ja 1/2.

Kinnistu 2 moodustatakse kruntidest 2/1 ja 2/2.

Kinnistu 3 moodustatakse kruntidest 3/1 ja 3/2.

Kinnistu 4 moodustatakse krundist 4.

Elamumaa (E) - üksikelamumaa

Kolm üksikelamukrunti on planeeritud suurusega 5000m², 2000m² ja 2000m².

Kruntide asukoha valikul on arvestatud maapinna kõrgustega, maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ja kuivendusdrenaazi paiknemisega, elektri õhuliini paiknemisega, juurdepääsutee paiknemisega, kõrghaljastuse paiknemisega.

Hoonestusalade omavaheline kaugus, ka naaberkinnistute õuealadest on piisav, ei muuda piirkonnas väljakujunenud hajaasustustuse iseloomu, küllaldane privaatsus on tagatud (vt. skeem 2).

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone)	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal - laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind - võib kombineerida. Freespalk on lubatud kui kõik hooned grupis on samast materjalist. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
Harja suund	Paralleelne või risti krundi piiriga
Katuse kalle ja harja tüüp	Elamul 20-45° kahepoolne viilkatus. Abihoone katus ja väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega 10-35°. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katusekallet. Katusekatte toon tume (must, tumehall, tumepruun).
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast	Elamu kuni 9m, abihoone kuni 5m.
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0,5m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamu kuni 2 korrust (teine korrus katusekorrus), abihoone 1 korrus.
Krundi piirded	Piire peab sobima hoonete välimusega. Kõrgus kuni 1,5m. Maakivist aed, roigasaed, lattaed, vitstest punutud aed, hekk, võrkaed. Piirde paiknemine ainult elamukrundi ümber.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

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

Maatulundusmaa (M)

Planeeritud üksikelamukruntidest ülejäänud ala, on planeeritud maatulundusmaaks (krundid 1/2, 2/2, 3/2 ja 4).

4.3. Veevarustus, tuletõrjerveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Veevarustus on lahendatud planeeritud puurkaevude (tootlikus kuni 10m³/ööp) baasil kummalegi elamule.

Puurkaevu hooldusalaks on planeeritud 10m, kus kehtivad veevõtukoha hooldusnõuded (määrus p.4.1.) – kaevu asukoht peab olema võimalikest reostusallikatest (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10m). Alus: Keskkonnaministri 16.12.1996 määrus nr 61 Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine (muudetud määrusega 21.01.2009 nr 8).

Ühe elamu planeeritud veevajadus on 0,5m³/d.

Oleva elamu veevarustus on jätkuvalt oleva joogiveekaevu baasil.

Tuletõrjerveevarustus

Kuna planeeringuala paikneb hajaasustuses, on planeeringus tehtud ettepanek rakendada vähendatud veemahuti mahtu vastavalt standardile EVS 812 – 6 (osa 6 – Tuletõrje veevarustus) punkt 7.4.6-le ...*Olenevalt ehitistest võib kooskõlastatult Päästeameti kohaliku päästeasutusega veehoidla mahtu vähendada kuni 10 m³-ni...*

Ühe üksiklamu ja abihoonete tuletõrjevesi saadakse planeeritud maa-alusest mahutist mahuga 10m³. Tuletõrjevee mahuti väljavõtteava diameeter min 400mm. Ava kõrgus maapinnast vähemalt 500mm.

Mahuti täitmine toimub krundi veetorustikust voolikuga. Kindlustada mahuti aastaringse kasutamise võimalus. Samas on võimalus tuletõrjeauto ümberpööramiseks (tugevdatud alusega plats 12x12m). Normatiivne kuja mahuti väljavõtteavast 20m.

Hoonete tulepüsviklassiks on arvestatud TP3, hoonetevaheline kuja tule leviku takistamiseks on arvestatud 8m.

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt EVS 812 osa 6 nõuetele.

Kõik ehitised peavad vastama VV määrusele nr. 315.

Kanalisatsioon

Reovee kogumiseks elamukrundilt on ette nähtud plastkonstruktsioonis reoveemahuti (soovitav 5-10m³), mis tagab mahuti tühjendussageduse 10 – 20 päeva.

Ühe elamu reoveehulk on 0,5m³/d.

Krundiomanikul sõlmida leping vastavat teenust pakkuva ettevõtjaga.

Kanalisatsiooni väljaviigu asukoht täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Oleva talumajapidamise reovesi kogutakse jätkuvalt kogumismahutisse ja veetakse välja.

Kuivendusvõrk

Planeeringualal säilib endine veereziim. Elamumaa kruntidelt imuvad sadeveed pinnasesse või valguvad mööda reljeefi sama kinnistu maatulundusmaa kruntidele. Vajadusel on maatulundusmaale võimalik rajada lahtisi kraave siit liigvee suunamiseks eesvoolukraavi.

Elamumaa kruntidel ei ole ette nähtud maapinna tõstmist täitepinnasega. Joonisel on näidatud hoonete rajamise ±0.00.

Planeeringualale ulatub maaparandussüsteem „Vaskjala-1-2“, planeeringuala läbib maaparandussüsteemi eesvoolukraav. Kuivendusdreenide ja kogujadreenide asukohad on ligikaudsed.

Planeeringulahendus näeb ette kuivendusvõrgu ümberehitamise elamukrundi 2/1 juures. Kuivendusvõrgu ümberehitus ei kahjusta olevat kuivendusvõrku ja seega ei takista ka piirnevatel kinnistutel paikneva kuivendusvõrgu edasist funktsioneerimist.

Kuivendusvõrgu rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Oleva elamu elektrivarustus on vastavalt liitumislepingule.

Kahe uue elamukrundi elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 185700, 23.11.2010.a. (vt. lisa 2.1). Planeeringualale on ette nähtud uue 10/0,4kV komplektalajaama rajamine, alajaama paigaldamiseks on planeeritud servituudi seadmist vajav ala. Alajaama toide on planeeritud ”Jüri-Vaskjala” 10kV õhuliini mastilt nr. 22, 24kV isolatsiooniga tööpingega maakaabelliiniga piki Ussiaugu teed (vt. skeem 2 ja skeem 4).

Planeeritud liitumiskilbid paiknevad elamukruntide sissesõiduteede lähedal ja on alati vabalt teenindatavad.

Liitumiskilbi peakaitseteks on planeeritud a' 3x25 A.

Välisvalgustus lahendatakse õuevalgustusega omal krundil.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

SKEEM 4

**ETTEPANEK MAA RESERVEERIMISEKS 10kV MAAKAABLILE VASTAVALT
EE JAOTUSVÕRK OÜ TEHNILISTELE TINGIMUSTELE NR. 185700**

**Väljavõte vee- ja kanalisatsioonitrasside teostusjoonisest, TOP GEODEESIA OÜ, töö
nr. TJ-10-205**

Side

Sidevarustus on planeeritud raadiolahendusena.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Teed ja parkimine

Juurdesõidutee planeeritud elamukruntideni on olevalt 3,5m laiuselt kruuskattega teelt - Ussiaugu teelt (eratee avalikuks kasutamiseks). Juurdesõiduteele on planeeritud servituudi seadmist vajav ala planeeritud kruntide kasuks. Kruntidele on näidatud juurdepääsud ja parkimisplatsid 2-le autole. Tupikteede lõpus on auto ümberpööramisvõimalus - tugevdatud alusega platsid 12x12m, mis on kasutatav ka tuletõrjeauto ümberpööramiseks.

Vaskjala veehoidla kallasrajale juurdepääsuks on planeeritud avalikult kasutatav jalgsipääs, millele on vajalik sõlmida isikliku kasutusõiguse leping Rae valla kasuks. Jalgsipääs kulgeb Ussiaugu kinnistul ca 350m ulatuses mööda Ussiaugu teed ja edasi ca 200m jalgrajana kuni kallasrajani.

4.7. Haljastus, keskkonnakaitse, muinsuskaitse, miljööväärtuslik ala

Haljastus

Kinnistust ca 5ha moodustab mets-võsa-põõsastik. Maatulundusmaa kruntidel ei ole ette nähtud kõrghaljastuse likvideerimist. Kasvavat metsa hooldatakse ja täiendatakse vastavalt vajadusele.

Elamukrundid on planeeritud kõrghaljastusest vabale alale, vahetult kõrghaljastusega külgnevana.

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

Elamukruntidele rajatakse hekke, ilupuid-põõsaid ja viljapuid-põõsaid. Rajatava haljastuse paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti asendiplaanil.

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeringualal on:

- rohevõrgustiku toimimine on tagatud, olev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt, piirete rajamine on ette nähtud ainult elamukruntide ümber;
- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest (Vaskjala veehoidla piiranguvöönd 100m, ehituskeeluvöönd 50m, veekaitsevöönd 10m, maaparandussüsteemi eesvoolukraavi piiranguvöönd 50m, ehituskeeluvöönd 25m, veekaitsevöönd 1m, puurkaevu hooldusala 10m, 110kV õhuliini kaitsevöönd 25m, 0.4kV õhuliini kaitsevöönd 2m, 10kV ja 0,4kV maakaabli kaitsevöönd 1m, side maakaabli kaitsevöönd 2m);
- oleva kuivendussüsteemi funktsioneerimise tagamine, uue väljaehitamine;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- teede tolmuvabaks muutmine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine;
- oleva haljastuse säilitamine ja uue rajamine;
- reovee väljaveolepingute sõlmimine.

Muinsuskaitse

Planeeringualal paikneb riigi kaitse all olev arheoloogianälestis kivikalme „Surnumägi“ reg. nr. 18894. Detailplaneeringus on arvestatud Muinsuskaitseameti tingimustega ja Arheoloogiamälestise kaitsekohustuse teatisega (vt. lisa 2.2.).

Mälestise kaitsevööndi ulatus on 50m alates selle väliskontuurist.

Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kehtivad Muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused:

- mulla- ja ehitustööd on Muinsuskaitseameti ja vallavalitsuse loata keelatud;
- arheoloogiamälestiste puhul on ehitus- ja kaevetööde eel nõutav arheoloogiliste uuringute läbiviimine.

Mälestise omanik või valdaja vastutab mälestise säilimise eest ning on kohustatud mälestist hooldama.

Miljööväärtuslik ala

Planeeringuala jääb üldplaneeringujärgsele Lõuna-Rae miljööväärtuslikule alale (vt. skeem 1).

Ala moodustamise eesmärgiks on säilitada võimalikult suures osas territooriumi looduslikuna ja väärtustada aegade jooksul kujunenud kultuurmaastikke ning asustusstruktuure.

Miljööväärtuslikule alale planeerides on järgitud hajaasustuses väljakujunenud asustusstruktuuri ja lähiala hoonestuse arhitektuuri.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

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

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- hoovivalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid piirdeaedu);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid;
- turvafirmadelt signalisatsioonisüsteemide paigaldamine ja teenuse tellimine.

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

Andmed kruntide moodustamiseks

kinnistu nr.	krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
kinnistu 1 159207m ²	krunt 1/1	E	5000	Ussiaugu	M
	krunt 1/2	M	154207	Ussiaugu	M
kinnistu 2 20000m ²	krunt 2/1	E	2000	Ussiaugu	M
	krunt 2/2	M	18000	Ussiaugu	M
kinnistu 3 20000m ²	krunt 3/1	E	2000	Ussiaugu	M
	krunt 3/2	M	18000	Ussiaugu	M
kinnistu 4 31841m ²	krunt 4	M	31841	Ussiaugu	M

Näitajad kruntide kohta

kinnistu nr.	krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ² elamu/abihoone	täis-ehit. %	maksimaalne korruselisus/ maksimaalne kõrgus elamu/abihoone	hoonete arv krundil elamu / abihoone	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid
kinnistu 1 159207 m ²	1/1	5000	200/350	11	2 / 9,0m / 1/ 5,0m	1 / 4	E	100	700	TP3	veehoidla piiranguvöönd, salvkaevu hooldusala, side maakaabli ja 0,4kV õhuliini kaitsevöönd
	1/2	154207	-	-	-	-	M	100	-	-	veehoidla ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevöönd, kallasrada, kuivendusvõrgu eesvoolu ehituskeelu-, piirangu-, veekaitsevöönd ja servituut, juurdepääsutee servituut krundi 1/1 kasuks, jalgraja avalik kasutus, Ussiaugu tee avalik kasutus jalgsipääsuks jalgrajale, rohevõrgustiku koridor, arheoloogiamälestise kaitsevöönd, tuletõrje veemahuti servituut, 110kV ja 0,4kV õhuliini ja side maakaabli kaitsevöönd ja servituut
kinnistu 2 20000m ²	2/1	2000	200/80	10	2 / 9,0m / 1/ 5,0m	1 / 2	E	100	400	TP3	puurkaevu hooldusala, kuivendusvõrgu eesvoolu ehituskeelu-, piiranguvöönd
	2/2	18000	-	-	-	-	M	100	-	-	puurkaevu hooldusala, veehoidla piiranguvöönd, kuivendusvõrgu korrashoid, kuivendusvõrgu eesvoolu ehituskeelu-, piirangu-, veekaitsevöönd ja servituut, juurdepääsutee servituut kruntide 1/1, 1/2 ja 2/1 kasuks, Ussiaugu tee avalik kasutus jalgsipääsuks jalgrajale, arheoloogiamälestise kaitsevöönd, tuletõrje veemahuti servituut, 0,4kV maakaabli ja side maakaabli kaitsevöönd ja servituut

kinnistu 3 20000m ²	3/1	2000	200/ 80	10	2 / 9,0m / 1/ 5,0m	1 / 2	E	100	400	TP3	puurkaevu hooldusala, kuivendusvõrgu eesvoolu ehituskeelu-, piiranguvöönd
	3/2	18000	-	-	-	-	M	100	-	-	puurkaevu hooldusala, juurdepääsutee servituut krundi 3/1 kasuks, kuivendusvõrgu korrashoid, kuivendusvõrgu eesvoolu ehituskeelu-, piirangu-, veekaitsevöönd ja servituut, tuletõrje veemahuti servituut, alajaama servituut, 0,4kV õhuliini ja 0,4kV maakaabli kaitsevöönd ja servituut
kinnistu 4 31841m ²	4	31841	-	-	-	-	M	100	-	-	kuivendusvõrgu eesvoolu ehituskeelu-, piirangu-, veekaitsevöönd ja servituut, kuivendusvõrgu korrashoid, arheoloogiamälestise kaitsevöönd, juurdepääsutee servituut kruntide 1/1,1/2,2/1,2/2,3/1 ja 3/2 kasuks, Ussiaugu tee avalik kasutus jalgsipääsuks jalgrajale, 10kV ja 0,4kV maakaabli ning side maakaabli kaitsevöönd ja servituut

Märkus: Kinnistu 1 suurusega 159207m² moodustatakse kruntidest 1/1 ja 1/2.
Kinnistu 2 suurusega 20000m² moodustatakse kruntidest 2/1 ja 2/2.
Kinnistu 3 suurusega 20000m² moodustatakse kruntidest 3/1 ja 3/2.

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
E	Elamumaa- üksiklamumaa	9000	4
M	Maatulundusmaa	228048	96
Kokku		231048 = 23,1ha	100

Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped

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

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

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

Ussiaugu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused

pos. nr.	kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, arvamused
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	08.03.2011 nr. 3434	Kooskõlastatud M. Olesk	Kaust 1 / 6 joonis 2a, seletuskiri lk 12 Kooskõlastused	
2	Põllumajandusameti Harju Keskus	10.03.2011 nr. 14-1.1/193	1. Tulenevalt maaparandusseaduse §48 lg1 kooskõlastame detailplaneeringu tingimusteta. 2. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimise tööjoonised kooskõlastada Põllumajandusameti Harju keskusega. S. Taul	Kaust 1 / 6 Kiri Kooskõlastused	
3	Muinsuskaitseamet	22.03.2011 30.03.2011	Kooskõlastamise komisjoni otsus K. Uustalu Kooskõlastan P. Nork	Kaust 1 / 6 Kooskõlastused Kiri Kaust 1 / 6 Kooskõlastused joonis 2a	
4	OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon	04.03.2011 07.03.2011 nr. 1389	Nõus planeeringuga. K. Külljastinen Ussiaugu kinnistu ja lähiala detailplaneering kooskõlastatud. M. Erik	Kaust 1 / 6 joonis 2a Kooskõlastused	

5	<u>Maaüksuse omanik</u> Ussiaugu mü (65301:007:0070) Heidi Martin 6034192 +358503441350 hdmrt@gmail.com	20.03.2011	Nõus lahendusega	Kaust 1 / 6 joonis 2a	
6	<u>Naabermaaiüksuste omanikud</u> Ussikuninga mü (65301:007:0016) Erna Parbo 6048310 (poeg Arvo Parbo 5088655 arvoparbo@hotmail.ee) Kapa mü (65301:007:0031) Klaus Urmet Rika-Reet Urmet	23.02.2011 01.03.2011 01.03.2011 28.03.2011 14.03.2011	Mailikiri saadetud. Mailivastus saadud. Selgitus saadetud. Kiri saadetud. Vastuskiri saadud	Kaust 1 / 6 kirjad Kooskõlastused Kaust 1 / 6 kirjad Kooskõlastused	OÜ Maaplaneeringud planeeringulahendus ei takista piirnevatel kinnistutel kuivendusvõrgu edasist funktsioneerimist. Kooskõlastus Põllumajandusameti Harju keskusest saadud. OÜ Maaplaneeringud on planeeringut koostades arvestanud seadustest tulenevate piirangutega, maaomaniku soovidega, Eesti Energia tehniliste tingimustega. Lähtutud on hajaasustuspriintsipist, kus elamumaa kruntide hoonestuse kaugus naaberkinnistute õuealadest on piisav.

7	Reformimata maa Omandireformi õigustatud subjekt Raudsepa talu maadele Maie Remmel maie.remmel@gmail.com maierem@hotmail.ee	09.05.2011	Mailikiri saadetud		Vastavalt töökoosolekul arutatule on hoonestusala nihutatud Kapa mü piirist 10m kaugusele.
		15.05.2011 16.05.2011	Mailivastus saadud Mailikiri saadetud		1. Puurkaevude rajamine on planeeritud kooskõlastatult Rae valla Maa- ja keskkonnaametiga. 2. Vastavalt kinnistu omaniku, planeerija ja vallavalitsuse seisukohale on krunt 3/1 juurdsõiduteele valitud õige asukoht.
		06.05.2011	Mailikiri saadetud.	Kaust 1 / 6 kirjad Kooskõlastused	
	Planeeritud elektri maakaabli kulgemine Ussiaugu tee 3 mü (65301:007:0177) Ahto Avaste 55904137 ahto.avaste@mail.ee	22.02.2011	Mailikiri saadetud.	Kaust 1 / 6	OÜ Maaplaneeringud on arvamisel, et kaabel mahub Ussiaugu tee äärde. Selle tõestamiseks oleme täiendavalt koostanud skeemi 4 (vt.lk.14), kus on täpsustatud kaabli kulgemise võimalikkust maauksusel
		22.02.2011	Mailivastus saadud.	kirjad	
		04.03.2011	Põhimõtteliselt on vastus ei. Täiendav meilikiri koos skeemiga 4 saadetud.	Kooskõlastused	
		07.03.2011	Mailivastus saadud.		
		08.03.2011 08.03.2011	Hetkel on minu vastuseks ei. Mailikiri saadetud. Mailivastus saadud. Ei jääb vastuseks.		
	Ussiaugu tee L2 mü (65301:007:0225) Liivi Ternel 5121582 liivi.meritse@mail.ee	23.02.2011	Mailikiri saadetud.	Kaust 1 / 6	OÜ Maaplaneeringud on arvamisel, et kaabel mahub Ussiaugu tee äärde. Selle tõestamiseks oleme täiendavalt koostanud skeemi 4 (vt.lk.14), kus on täpsustatud kaabli kulgemise võimalikkust maauksusel
		24.02.2011	Mailivastus saadud.	kirjad	
		04.03.2011	Esitatud ebamääraste andmete põhjal ei saa ma kahjuks nõusolekut anda. Täiendav meilikiri koos skeemiga 4 saadetud.	Kooskõlastused	
		13.03.2011	Mailivastus saadud. Ei anna nõusolekut kaevetöödeks.		

Peaarhitekt

J. Vähi

LISAD