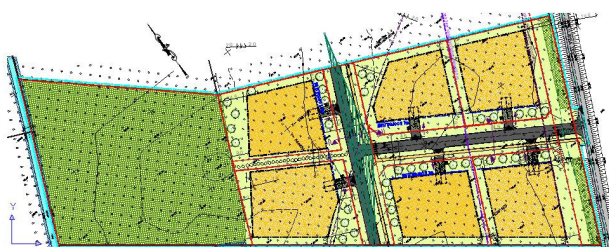


VASKJALA KÜLA TALLE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING RAE VALD



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, Jüri, Harjumaa, 75301

HUVITATUD ISIKUD: OÜ Lestnev (äriregistrikood 11125762)
Hallikivi tee 42, Viimsi vald
Meelis Ventsel, esindaja
Gsm: 56215173
e-mail: lestnev@hotmail.ee

PROJEKT : 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

ARHITEKT-TEHNIK: Liisi Soomann
liisi@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
meelis@opt.ee
Gsm: 56 605 462

KÖITE KOOSSEIS

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1046 22.09.09.a kinnitatud lähteseisukohad Vaskjala küla Talle kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.
2. Rae Vallavolikogu otsus nr 582 15.09.2009.a Vaskjala küla Talle kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest.
3. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll 21.05.2009.a.
4. Rae Vallavalitsuse Maakorraldus- ja Planeerimiskomisjoni protokoll 28.10.2010.a.

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	4
1.5. Vastavus Rae valla kehtivale ja menetletavale üldplaneeringule	5
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
2.1. Asend	5
2.2. Üldandmed	6
2.3. Tehnovarustus	6
2.4. Kehtivad kitsendused	6
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs	6
4. Planeeringuga kavandata	7
4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur	7
4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused	8
4.3. Arhitektuurinõuded	10
4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	11
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse	12
4.6. Jäätmekäitlus	13
4.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.8. Vertikaalplaneerimine	13
4.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	14
5. Tehnovõrkude lahendus	14
5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sade- ja drenaaživee lahendus	14
5.2. Elektrivarustus	16
5.3. Sidevarustus	16
6. Nõuded ehitusprojektile	17
7. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava	18
8. Näitajad planeeritava ala kohta	18

III Lisad

1. Maa-ameti väljavõte kat. nr. 65301:007:0185 (kahel lehel)
2. Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks 10.09.2009.a nr 167461;
3. Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 16.09.2009.a nr 13107262;
4. Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr 36/1175 18. novembril 2009.a.
5. Väljavõte Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020. Kuivendus ja sajuvete eesvoolude plaanist.

IV Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1:~
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2500
3. Üldplaneeringute väljavõtted	M 1:~
4. Tugiplaan	M 1:500
5. Põhijoonis	M 1:500
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
7. Tee lõige I-I	M 1:100
8. Tee lõige II-II	M 1:100
9. Liitumiste skeem	M 1: 5000

V Kooskõlastused

Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastusjoonised

II Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu on tellinud OÜ Lestnev. Detailplaneeringu eesmärk on planeerida olevale põllumaale neli ühepereelamu krunti, kaks kahepereelamu krunti ja sotsiaalmaja krunt avaliku kasutusega metsaga kaetud alale, lahendada juurdepääsud, ehitusõigus, jalgteed ning tehnovõrkudega varustatus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

Planeeritava maa-ala suurus vastavalt 22.09.09.a Rae Vallavalitsuse korraldusele nr 1046 on 3,0ha.

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

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtiv ning menetletav);
- Rae valla asulate veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava;
- Katastriüksuse plaan;
- Mauruse kinnistu detailplaneering (keht. 2007.a);
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1046 22.09.09.a kinnitatud lähteseisukohad Vaskjala küla Talle kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks;
- Rae Vallavalitsuse 21.detsembri 2010.a. otsus nr. 178 detailplaneeringu algatamise muutmise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta;
- Tehnilised tingimused
 - Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks 10.09.2009.a nr 167461;
 - Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 16.09.2009.a nr 13107262;
 - Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr 36/1175 18. novembril 2009.a.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Hectare OÜ (litsentsid: 554 MA, EEG000027) poolt mais 2009.a. Töö nr 09_142 2009. Töö on väljastatud 09. Juuni 2009.a.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeerida neli ühepereelamu krunti ja kaks kahepereelamu krunti olevale põllumaale, üks sotsiaalmaja krunt avaliku kasutusega metsaga kaetud alale ja lahendada juurdepääsud, ehitusõigus, jalgteed ja tehnovõrkudega varustatus. Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused väheefektiivse maakasutusega heinamaa ümberkujundamiseks looduslähedaseks ja atraktiivseks elukeskkonnaks. Planeeringulahendus on loogiline jätk väljakujunenud küla laiendamisele.

1.5. Vastavus Rae valla kehtivale ja menetletavale üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Talle kinnistu maatulundusmaa. Menetletava üldplaneeringu kohaselt on alal ette nähtud olemasoleva põllu (~3/4 krundist) osas elamumaade rajamine ja metsamaa (~1/4 krundist) osas haljasala säilitamine. Käesoleva planeeringu lahenduse koostamisel on arvesse võetud menetletava üldplaneeringu ettepanekud. Käesolev planeering teeb ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe määramiseks olemasoleva põllumaa osas elamumaaks ning metsamaa osas avaliku kasutusega sotsiaalmaaks.



Foto 1 – olemasolev mets kinnistu loodeosas

Menetletava üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud elamumaade moodustamine ka käsitletavast alast edelasuunda jäävatele põllualadele. Selleks jätkatakse Pajupea teed kuni Jüri-Aruküla teeni. Pajupea tee ja Pirita jõe vahelisele alale on perspektiivis ette nähtud tervikliku Vaskjala küla rajamine. Vastavalt menetletavale üldplaneeringule on läbivate teede äärde ning ristmikele lubatud rajada lisaks individuaalelamutele ka kahepereelamuid.

Planeeritav ala sobib hästi Vaskjala küla elamutepiirkonna piirialaks. Käsitletav ala on naaberalade põldudest sobilikum elamumaade moodustamiseks kõrghaljastuse olemasolu tõttu. Ühtlasi on planeeritav ala liiklusest eraldatud olemasoleva väärtusliku puudereaga, mis tõkestab müra ja pakub elanikele privaatsust.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Asend

Planeeritav ala asub Rae vallas, Vaskjala külas. Juurdepääs planeeritavale alale on olemasolevalt asfaltkattega Pajupea teelt. Kinnistut ümbritsevad lõuna- ja põhjasuunast maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud, loodekaarest ümbritsevad ala elamumaa sihtotstarbelised kinnistud. Kinnistust kirde suunas jäävad Ageriku I kinnistu maatulundusmaad ning edelasuunas Ojamäe talu maad.

Kinnistu Pajupea tee poolse piiri ääres kulgeb paplipuude rida.

Planeeritav ala asub Jürist ~4km kaugusel ning Tallinnast ~14km kaugusel. Planeeritav ala asub Pirita jõeoru läheduses.



Foto 2 - Vaade planeeritavale alale Pajupea teelt

2.2. Üldandmed

Planeeringuala on osaliselt kaetud võsastunud metsaalaga ning ülejäänud osas heinamaa. Olemasolev hoonestus planeeritaval alal puudub. Kinnistut on kasutatud varasemalt põllumaana ja loodusliku rohumaana.

Planeeritav kinnistu Talle on eraomandis.

Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala ha	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
Talle	2,55	8946802/89468	65301:007:0185	Maatulundusmaa

2.3. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses asuvad 0,4kV ja 20kV õhuliin, drenaaž ning sidemaakaabel.

2.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirangud:

- 20kV õhuliini kaitsevöönd – 10m liini teljest – 20kV õhuliin kulgeb paralleelselt Pajupea teega, kaitsevööndi ulatus ei mõjuta planeeringulahendust;
- 0,4kV õhuliini kaitsevöönd – 2m liini teljest;
- Sidemaakaabli kaitsevöönd – 2m liini teljest;
- Kuivenduskraavi kaitsevöönd – 1m kraavi kaldast.

Arheoloogilisi ja ajaloolisi mälestisi, mis mõjutaksid planeeringulahendust, planeeritaval alal ei asu.

3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala asub Vaskjala külas ning piirneb idast Pajupea teega, mis on kõvakattega tee ning ainus juurdepääsutee planeeringualale. Planeeringuala lähiümbruse moodustavad maatulunduslikud maad, millel asuvad üksikud talumajad koos abihoonetega, mis annab sellele hajakülale omase miljöö. Vanu talumaju on aegade jooksul ümberehitatud, viimistletud tänapäevaste materjalidega, mistõttu puudub ajatruu autentsus. Teisalt kujundavad piirkonda suvilarajoonid (lähim Tuulevälja AÜ), kus osaliselt on suvilad ümber ehitatud eluhooneteks – suvilaid on laiendatud nii kõrvale- kui ka pealeehituse teel. Kokkuvõtvalt võib öelda, et lähiümbrus on arhitektuurselt kirju ilmega, kuigi monotoonse sihtotstarbega – piirkonnas asuvad vaid elamud ning metsa- ja põllumaad. Tootmis- ja ärihooned lähiümbruses puuduvad.

Lähim ja uusim naaberala arendus asub endisel kinnistul Mauruse. Käesolevaks hetkeks on kruntide piirid kantud maakatastrisse, kuid planeeringuga antud hoonestusõigused on realiseerimata. Alal käivad aktiivsed raietööd ning pinnase ettevalmistused tehnovõrkude rajamiseks.

Planeeritav ala paikneb Rae valla keskusest, Jürist ~5,5 km kaugusel. Jüri alevikus paiknevad vallavalitsus, kauplus, apteek, perearst, lasteaiad ja gümnaasium.

Lähimad ühistranspordipeatused jäävad Jüri-Aruküla maantee äärde – Pajupea peatus 1,5km ning Vaskjala peatus 1,8km.

Detailplaneeringuga haaratav ala paikneb Pirita jõe läheduses (Pirita jõgi asub detailplaneeringu alast linnulennult 500m kaugusel) looduskaunis ja privaatses kohas.

Kontaktvööndi alale jäävad väga erineva suurusega elamumaa sihtotstarbelised krundid. Suvilate rajoonis on krundi suuruseks 900-1000m². Pirita jõe äärde jäävad kinnistud on suurusega 1100-3000m². Mauruse kinnistule on planeeritud kinnistud suurusega ~4000 m². Vesiroosi tee ja Jüri-Aruküla maantee vahelise ala detailplaneeringus on planeeritud individuaalelamute kinnistud suurusega 1600-3000m² ning paariselamute kinnistud suurusega 2200-4800m². Talle maaüksusele rajatavate kruntide suuruste planeerimisel on lähtutud ümberkaudsete kinnistute suurustest planeerides üksikelamute krundid suurusega 2001-2014m² ning kahepereelamu krundid 2400-2449m².

Kontaktvööndi alale jäävate üksikelamumaade hoonestuseks on peamiselt ühe- või kahekorruselised ühepereelamud (suvilad, ühepereelamuteks ümberehitatud suvilad). Katusetüüpidest on peamiselt esindatud kelp-ja viilkatused. Levinud on ka katusealuste väljaehitamine elupindadeks. Välisviimistluses on peamiselt kasutatud üksikelamute ehitamisel puit- ja tellispindasid, vähem on viimistlusmaterjalina kasutatud krohvi.

Kindel ehitusjoon on väljakujunenud vaid AÜ Tuulevälja alal, kus hooned on rajatud kindlale tajutavale kaugusele kinnistu tee poolsest piirist, mujal domineerib hajaasustus, kus ehitusjoon puudub.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud naaberala kohta kehtestatud detailplaneeringuga - Mauruse kinnistu detailplaneering (keht. 2007.a Detailplaneeringu lahendusega planeeriti naaberlale elamukrunte.

- Vesiroosi tee ja Jüri-Aruküla maantee vahelise ala detailplaneering (algatatud 2008.a.).

Täpsemat informatsiooni kontaktvööndi ala kohta vt. jooniselt kontaktvööndi analüüs (joon. nr. AS-02).

4. Planeeringuga kavandata

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olevale maatulundusmaa sihtotstarbelisele kinnistule planeerida neli ühepereelamu krunti, kaks kahepereelamukrunti, üks sotsiaalmaa krunt avaliku kasutusega metsaga kaetud alale ja lahendada juurdepääsud, ehitusõigus, jalgteed ja tehnovõrkudega varustatus.

Maa-alale on planeeritud 6 elamumaa krunti suurusega ≤2000m² (kahepereelamu krundid ≤2400m²). Kruntide suurus sobitub hästi arenevas külas olemasolevate talumaade vahele. Mahasõit alale toimub Pajupea teelt, juurdepääs kruntidele on lahendatud planeeritava (sise-)tee kaudu, mis tagab juurdepääsu ka naaberkinnistutele Ojamäe ja Ageriku I. Juurdepääs naaberkinnistutele on planeeritud pikemat arenguperspektiivi arvestades, et juhul kui naaberkinnistutel hakkab tulevikus toimuma arendustegevus, on loodud eeldused funktsionaalse teedevõrgustiku tekkeks koormamata seejuures liigselt Pajupea teed. Moodustatavad transpordimaa sihtotstarbelised teemaa krundid antakse valla omandisse peale teede ja tehnovõrkude väljaehitamist teekoridori.

Sama eesmärgiga on planeeritud ka avaliku kasutusega sotsiaalmaa sihtotstarbeline krunt, mis hõlmab praegust võsastunud ala kinnistu loodeosas. Sotsiaalmaa krunt annab võimaluse rajada sinna tulevikus park, rekreatsiooniala vms, mis oleks avalikuks kasutamiseks kõigile selle piirkonna elanikele. Käesoleva detailplaneeringu lahendus arvestab tuleviku arenguperspektiividega.

Elamumaa kruntide piire pole sõidutee nähtavuskolmnurkadesse planeeritud ning hoonestusalad on planeeritud väljapoole Pajupea tee 20m kaitsevööndit (20m äärmise sõiduraja teljest). Pajupea tee ääres olev paplipuude rida on planeeritud säilitada maksimaalsel kujul (sh ka nähtavuskolmnurga ulatuses) ning Pajupea tee maa-ala on laiendatud selliselt, et papiid jääksid teemaale. Teemaa laiuse kujundamisel on arvestatud ka asjaoluga, et sinna mahuksid detailplaneeringuga rajatavad tehnotrassid ning perspektiivis

rajatavad tehnotrassid olemasolevat Pajupea tee kõvakatet rikkumata ning segamata selle laienemisvõimalust tulevikus.

Igale elamumaa krundile on antud ehitusõigus 2 maapealse korrusega (2* - so. 1 põhikorrus+1 katusekorrus) elamu projekteerimiseks ja väljaehitamiseks.

Tulenevalt üksikelamumaa kruntide suurusest, mis on 2001...2014m², on antud kruntidele lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pind 250m². Tulenevalt kahepereelamumaa kruntide suurusest, mis on 2400...2449m², on antud kruntidele lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pind 300m². Planeeritavad brutopinnad on valitud selliselt, et planeeritava hoonestuse hoonestustihedused ei ületaks naabruses olevaid. Planeeritud on kindel ehitusjoon, mille jälgimine hoone projekteerimisel ja ehitamisel on kohustuslik.

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa, millest käesolevaks hetkeks on kujunenud kasutult seisev looduslik rohumaa. Planeeritav ala asub looduskaua Pirita jõeoru 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 sihtotstarbelise teemaa krundi moodustamine.

Planeeritav tee ja teekoridori jäävad tehnovõrgud munitsipaliseeritakse peale välja ehitamist.

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

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas varemplaneerituga. Eesmärk on, et alal kujuneks välja ühtne ja tervikliku hoonestuslahendusega elamupiirkond. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada täiendavalt Rae valla arhitektiga.

Igale krundile on lubatud rajada üks põhihoone ning kuni 2 abihoonet.

Moodustatavatele kruntidele seatavad kitsendused on kajastatud joonisel AS-05 – Põhijoonis.

Krunt positsioon 1: krunt ei kuulu hoonestamisele

- Krundi planeeritud pindala: 8074 m²
- Kinnistu sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa (dp liikide järgi – Üm100%)
- Avaliku kasutusega tee

Krunt positsioon 2:

- Krundi planeeritud pindala: 2007 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 250m²
Sh. elamu maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 200m²
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 450m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 2* (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE100%)
- Parkimiskohti – 4 kohta

Krunt positsioon 3:

- Krundi planeeritud pindala: 2007 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 250m²
Sh. elamu maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 200m²
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 450m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 2* (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE100%)
- Parkimiskohti – 4 kohta

Krunt positsioon 4:

- Krundi planeeritud pindala: 2014 m²

- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 250m²
Sh. elamu maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 200m²
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 450m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2* (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE100%)
- Parkimiskohti – 4 kohta

Krunt positsioon 5:

- Krundi planeeritud pindala: 2001 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 250m²
Sh. elamu maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 200m²
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 450m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2* (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE100%)
- Parkimiskohti – 4 kohta

Krunt positsioon 6:

- Krundi planeeritud pindala: 2449 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 300m²
Sh. elamu maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 250m²
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 550m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2* (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi kahepereelamumaa – EE2 100%)
- Parkimiskohti – 8 kohta
- Pajupea tee sanitaarkaitsevöönd 60m

Krunt positsioon 7:

- Krundi planeeritud pindala: 2400 m²
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pindala - 300m²
Sh. elamu maksimaalne maapealne ehitusalune pindala – 250m²
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 550m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisis – 2* (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 4m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi kahepereelamumaa – EE2 100%)
- Parkimiskohti – 8 kohta
- Pajupea tee sanitaarkaitsevöönd 60m

Krunt positsioon 8: krunt ei kuulu hoonestamisele

- Krundi planeeritud pindala: 1741 m²
- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa (dp liikide järgi – L100%)
- Avaliku kasutusega tee

Krunt positsioon 9: krunt ei kuulu hoonestamisele

- Krundi planeeritud pindala: 1625m²
- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa (dp liikide järgi – L100%)
- Avaliku kasutusega tee

Krunt positsioon 10: krunt ei kuulu hoonestamisele

- Krundi planeeritud pindala: 1179 m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% transpordimaa (dp liikide järgi – L100%)
- Avaliku kasutusega tee

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 30-45°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega. Harjajoon risti või paralleelne krundi tänavapoolse piiriga. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;
- Suurim lubatud korruste arv 2* - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 2 (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus);
- Elamu räästa kõrguse lubatud vahemik on 3-4m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 4 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- Elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni kaks abihoonet. Üksikelamu ehitusalune pind võib olla maksimaalselt kuni 200m², kahepereelamu ehitusalune pind võib olla maksimaalselt kuni 250m². Elamu rajada tänava ehitusjoonele, mis on 7m tänavapoolsest krundipiirist.
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest. Ehitusjoonest tänava poole abihooneid 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). Räästa kõrgus 3-4m;
- Mitte projekteerida palkhooneid ja kaaremotive;
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojades pastelsetes värvitoonides;



Näide kahepereelamu arhitektuursest lahendusest

- Piirded: 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;

- Abihoone(-d) ja piirded peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Kõrghaljastus: Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus on maksimaalsel kujul säilitatud. Elamumaa krundi iga 250m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Metsamaa (krunt pos 1) tuleb võsast puhastada, korrastada ja lisada väärtuslikku kõrghaljastust - 1 puu krundi iga 300m² kohta;
- Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele. Normide kohaselt on ette nähtud 2 parkimiskohta elamispinna kohta. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 4 sõiduauto parkimiskohta elamispinna kohta (parkimiskohad külaliste tarbeks).

4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale on tagatud juurdepääs Pajupea teelt. Planeeritavatele kruntidele on mahasõit planeeritud planeeritavalt alasiseselt asfaltkattega teelt. Teemaa-alale krunt pos 8-9 ei ole ette nähtud avalikku kasutust, vaid see jääb erateeks, millele määratakse läbipääsu servituudi seadmise vajadus, mis tagab läbipääsuvõimaluse ka naaberkiinnistutele Ojamäe ja Ageriku I. Krundilt pos 8 on tagatud juurdepääs ka sotsiaalmaa sihtotstarbelisele krundile pos 1. Selleks on ette nähtud läbipääsukoridor laiusega 5m, millele on planeeritud rajada jalgrada. Teemaa-ala laiuseks on planeeritud 16m. Sõidutee laius 5,5m ning jalgteel laius 2,0m. Planeeritava alasisese tee projektkiiruseks on ette nähtud 30km/h. Pajupea tee perspektiivseks kiiruseks on arvestatud 70km/h. Sõidu- ja jalgteed on ette nähtud äärekivideta, sest äärekiviga eraldusriba eeldab sadevete kanalisatsiooni olemasolu.

Alele planeeritud jalgteel on ette nähtud ühendada hilisemas arenguperspektiivis naaberalade teedevõrguga. Alasisene tee on kavandatud teenindamiseks kohaliku elanikku. Rae valla menetletava üldplaneeringu kohaselt on Pajupea tee äärde ette nähtud perspektiivne jalgratta tee, mille ligikaudne asukoht on markeeritud joonisele kontaktvööndi analüüs. Et tee täpne asukoht ja parameetrid täpsustuvad seoses Pajupea tee rekonstrueerimise projekti koostamisega (antud hetkel puudub), pole käesoleva detailplaneeringu joonisele kantud jalgratta tee lahendust.

Planeeritava ala teedevõrk on planeeritud nii, et perspektiivis saab need ühendada naaberaladele planeeritavate teedega, sest Pajupea teelt pole võimalik mahasõite tihedalt planeerida – planeeritav juurdepääsuteel Talle kinnistu kruntidele peab hargnema nii Ojamäe kinnistu kui ka reformimata riigimaa poole. Kõik teed projekteeritakse vastavalt valla poolt väljastatud projekteerimistingimustele ja teede projekteerimismormidele pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimismormatiivist on vahevööndis ette nähtud 2 parkimiskohta elamispinna (olemasoleva ja planeeritava) kohta. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 4 sõiduauto parkimiskohta elamispinna kohta (2 parkimiskohta külaliste tarbeks), et vältida sõidutee ummistamise ja teepeenarde lõhkumisi. Käesoleva lahendusega on esitatud 2 kohta õues ja 2 parkimiskohta hoones. Parkimiskohtade täpne asukoht õues või hoones lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus vastavalt vajadustele ja võimalustele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus pos 2-7:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
2	Üksikelamu	2	4
3	Üksikelamu	2	4
4	Üksikelamu	2	4
5	Üksikelamu	2	4

6	Kahepereelamu	4	8
7	Kahepereelamu	4	8
Planeeritud maa-alal kokku:		16	32

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud 32 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 16. Seega on normatiivne parkimine täidetud.



Foto 3 - Vaade Pajupea teele ja selle äärde jäävale paplipuude reale.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Krundil paiknev kõrghaljastus kasvab gruppides. Planeeringuala Pajupea tee poolse kinnistu piiriga kulgeb paplite rivi, mis on ette nähtud säilitada maksimaalsel kujul. Nimetatud puuderead moodustavad teatud moel kaitse-ja eraldushaljastusliku osa. Teine oluline kõrghaljastusega kaetud ala asub ala kinnistu loodeosas, millele on moodustatud sotsiaalmaa sihtotstarbeline krunt. Krunt ei kuulu hoonestamisele. Ala keskosa on kõrghaljastusest lage ala, mis kuulubki hoonestamisele.

Puude seisukord ja väärtusklass määratakse hoone projekti koostamise käigus. Hoone projekti koostamisel tuleb arvestada olemasoleva 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 250 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Metsamaa (krunt pos 1) tuleb võsast puhastada, korrastada ja lisada väärtuslikku kõrghaljastust - 1 puu krundi iga 300m² kohta
- Säilitada I ja II väärtusklassi määratud puud.
- Võimalusel säilitada III klassi määratud pöösad.
- IV klassi hinnatud viljapuud asendada uutega või teostada olemasolevatele puudele noorenduslõikust.
- Kindlasti tuleb ala haljastuse säilitamiseks ja parandamiseks teostada regulaarset hooldust. Hooldada puid ja pöösaid asjatundlikult.
- Täiendav haljastus planeerida süstemaatilisemalt, et vältida üldist kaoilisust 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.

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 käesoleval hetkel 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. Eraldus- ja kaitsefunktsiooni täidavad Pajupea tee ääres olevad paplid. Planeeritava kõrghaljastuse võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel.

Planeeringualale planeeritavad hooned on oma iseloomult eluhooned, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne. Käesoleval hetkel on Talle kinnistu 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.

4.6. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus 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. Prügikonteinerite ligikaudne asukoht on esitatud põhijoonisel. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

4.7. 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 on vähendatud. Lisaks kavandatakse detailplaneeringuga elava kasutusega ala, mis saavutatakse olemasoleva kasutusega kinnistu Talle kasutuselevõtuga. Planeeritav hoonestus integreeritakse olemasolevasse üksikelanute terviksüsteemi ja uute hoonete ehitamisel arvestatakse äärelinnale omase ehitustihedusega, mis loob naabruskonna tunde. Planeeringuga luuakse planeeritavatelt hoonestusaladelt head vaated üldkasutatavatele ja naabruses paiknevatele aladele ning neil paiknevatele hoonetele. Alasise tee äärde on planeeritud tänavavalgustus.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on ehitusprojektile järgmised nõuded:

- Detailplaneeringus kavandatud elamukruntide piiridele projekteerida piirdeaiaid (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.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala on suhteliselt tasane loodesuunalise langusega. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad 36.5m ja 39.58m (Pajupea tee vahetus läheduses) vahele.

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 olevast, detailplaneeringu aluseks oleval gealusel antud maapinnast.

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

4.9. 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).

Tuletõrjevesi saadakse Rae valla ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavaga planeeritud planeeritavast hüdrandist. Hüdrandi asukoht on tähistatud joonisel tehnovõrkude koondplaan, hüdrant on planeeritud planeeritavale maa-alale transpordimaale.

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 hoonetusala kaugus krundi piirist on 4m, mis võimaldab näiteks abihoonet, grillinurka vms rajada krundi keskosast väljapoole. Sellest lähtuvalt on naaberplaneeringute koostajad kohustatud jälgima käesolevaga planeeritud hoonetusala kaugust krundi piirist, et tagada normikohased tuleohutuskujad. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonetusala. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

- Krundisise hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid.
- Täpsemad tulekaitse nõuded 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.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 06.

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sade- ja drenaazivee lahendus

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud rajatakse tänava maa-alale, millega tagatakse võrkude ekspluateerimiseks juurdepääs. Elamumaad läbivatele võrguosadele tagatakse ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs servituudi abil. Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts ELVESO poolt 18.11.2009 a. väljastatud tehnilised tingimused nr. 36/1175.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse trasside vahekaugused teineteisest ja kaugused piirdeaedadest (ehk krundi piirist, sest piirdeaiaid on planeeritud krundi piiridele) on määratud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 11.2 – Tehnovõrkude vähimad kujad hoonetest, rajatistest ja puudest nõuetele. VK-trassid on planeeritud krundi piiridest 2m kaugusele, piirete

konstruktsioonid on arhitektuursete nõuetega määratud selliselt, et oleks välistatud tehnovõrgu vigastamine (piiretele on vundamentide rajamine keelatud, sest selle vajumine või rajamine võib tehnovõrku vigastada).

Vesivarustus (trass tähisega V-1) on planeeritud lähtuvana Rae valla asulate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsest ühisveetrassist (koostatud OÜ Projektkeskus poolt, töö nr 480). Planeeringuala veevarustuse ühenduspunkt ühisveevärgiga jääb Vesiroosi tee äärde. Planeeritavate kruntide veetarbeks on arvestatud peale ühisveevärgi väljaarendamist 2,4 m³/d (72,0 m³/kuus). Moodustatavate kruntide piiridest mitte kaugemale kui 1m väljapoole on ette nähtud sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga. Igale tarbijale paigaldatakse eraldi maakraan ja veemõõdusõlm. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,5 bar.

Tuletõrjevee varustus on lahendatud hüdrandi baasil. Hüdrandi asukoht on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil, hüdrandi tööpiirkond on 150m.

Reovesi (trass tähisega K-1) kanaliseeritakse Rae valla asulate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsesse ühiskanalisatsioonitorustikku (koostanud OÜ Projektkeskus). Planeeringuala kanalisatsioonivõrgu ühenduspunkt ühiskanalisatsiooniga jääb Vesiroosi tee äärde. Planeeritavate kruntide reovee hulga on arvestatud peale ühiskanalisatsiooni väljaarendamist 2,4 m³/d (72,0 m³/kuus). Moodustatavatele kruntidele kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1m projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Kuni Rae valla asulate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 järgsete ühiskanalisatsioonitrassi väljaehitamiseni käsitletava piirkonnani võib kruntidele pos 6 ja pos 7 paigaldada klaasplastist reovee kogumismahuti, ülejäänud kruntide (va pos 7 ja pos 6) puhul ei väljastata ehituslube enne kui detailplaneeringu ala pole liitunud tsentraalse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassidega. Peale ühiskanalisatsioonitrasside väljaehitamist, liituvad kõik krundid ühiskanalisatsioonitrassiga. Joonisel AS-06 – Tehnovõrkude koondplaan on näidatud tinglik mahuti asukoht, mis täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus. Mahuti paigutamisel tuleb arvestada vajalike kujadega hoonete ja kõrghaljastuse suhtes.

Ühisveevärg ja kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990 tee maa-alale (kinnistule) kuid mitte sõidutee alla.

Hoonetes tekkivad reoveed juhitakse planeeritavasse kanalisatsioonitrassi, mis hakkab kulgema piki Pajupea ja Vesiroosi teed.

Sadeveed: Haljasalade sadevesi immutatakse pinnasesse. Rae valla asulate ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arengukava järgselt pole piirkonda sadeveekanalisatsiooni torustikku ette nähtud. Ühe võimalusena võib kaaluda sajuvee immutamist omal krundil kasutades selleks kaevusid ja sademeveelehtreid. Katusevesi juhitakse torustikku pidi hoonest eemale ning torustiku otsa rajatakse kogumismahuti. Mahuti suurus sõltub konkreetse hoone katuse pindalast ja sellest, kas vesi juhitakse ühte mahutisse kokku või hoone eri külgedel olevatesse. Saju korral voolab vesi mahutisse ning imbub lõpuks maasse. Kärghmoodulitest mahuti on lubatud ehitada ka drenaažile, kui see ei suuda suure saju ajal kogu vett kohe ära juhtida. Niiviisi on võimalik madalat hoovi- või õueosa kuivana hoida ning rajada sinna nt laste mänguväljak või palliplats. Mitte kuigi sügaval maa sees olevad moodulid toimivad kohtdrenaažina ning mahutavad sajuvee kiiresti endasse. Kärghmoodulitest mahutit on võimalik katta spetsiaalse polüetüleenkattega, mis muudab selle veekindlaks. Sademevee kogumine ja kasutamine on majapidamises ökonoomne - kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks, tualetis jms. Mahutite paiknemine, nende maht ja arv lahendada eriprojekti käigus arvestades konkreetse hoone ehitusprojektiga.

Drenaaživeed: Olemasolev drenaažkuivendussüsteem (edaspidi drenaaž) planeeringualal seoses hoonestuse ning teede ja kommunikatsioonide rajamisega likvideeritakse. Planeeritavale alale transpordimaa sihtotstarbelistele kruntidele on planeeritud tsentraalne dren, millest on ette nähtud liitumised igale elumumaa sihtotstarbelisele krundile. Elumumaa kruntidel näha ette drenaažlahendus ehitusloaprojekti koostamise protsessis. Drenaaži katkestamise kohtades, kus on pinnasse sattumise oht olemasolevasse (allesjäävasse ossa) drenaaži, tuleb need toruühendused otstest tihedalt sulgeda. Rajatava drenaaži veed juhtida olemasolevasse kraavi, mis piirneb planeeringualaga loodesuunas. Olemasolevat drenaaži selleks pole lubatud kasutada.

Selleks, et vee- ja olmereoveetrass oleks perspektiivis ringistatud, on reserveeritud maa-ala transpordimaa sihtotstarbelisel krundil pos-I 8 ning Pajupea tee ääres. Perspektiivsed tehnotrassid on tehnovõrkude koondplaanil kujutatud tähistega V-2 ja K-2. Perspektiivsete vee-ja olmekanaliseerimise trasside väljaehitamine korraldada koostöös Ageriku I ja Ojamäe arendustega.

Maakasutus, servituudiala: Detailplaneeringu lahendusega on planeeritavatele v-k torustikele (magistraaltorustiku ühenduspunktist kuni tarbija liitumispunktini) kaitsevööndi ulatuses servituudiala. Ojamäe kinnistule on planeeritud v-k torustike kaitsevööndi ulatuses servituudi ala, milleks on vastavalt keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrusele nr 76 "Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus" torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni kahe meetri sügavusele, kaitsevööndi ulatus kaks meetrit mõlemale poole torustiku telgjoonest. Ojamäe kinnistule on määratud planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala koridori kogulaiusega 4,4m.

5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 167461 detailplaneeringuks 10.09.2009.a.

Talle kinnistu loodavate elumumaakruntide pos 2-7 elektrienergiaga varustamine on planeeritud rekonstrueeritava "Kalamaja" alajaama ja 0,4 kV õhuliini fiidril F-1 maakaabelliiniga. Kinnistut läbiva keskmise õhuliini mastilt on toodud kaabelliin kinnistu kruntideni läbijooksvana tagasi sama õhuliini mastile. Sissesõidutee äärde kruntide piiridele ette nähtud liitumiskilbid. Ühenduspunktile on Osaühingu Jaotusvõrk poolt volitatud isikutele tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs, kuna krundile pos 3 on määratud isikliku kasutusõiguse seadmise määramine Osaühingu Jaotusvõrk kasuks koridori laiusega 2+2m. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 6 x (3 x 25A).

Detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud olemasoleva 0,4kV postidel õhuliini perspektiivne asendamine maakaabliga, mis on otseselt seotud naaberkinnistute Ageriku I ja Ojamäe arendusega (0,4kV õhuliini asendamine madalpinge maakaabliga korraldada koostöös naaberarendustega, et mitte planeerida käesoleva detailplaneeringuga ajutisi lahendusi). Perspektiivse madalpinge maakaabli tarbeks on reserveeritud maa-ala transpordimaa sihtotstarbelisel krundil. Käesoleva detailplaneeringu lahendus on koostatud nii, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks olemasolevat 0,4kV õhuliini. Õhuliini asendamisel 0,4kV maakaabliga on ette nähtud uus ühenduspunkt elektriakaablikanaliseerimisega transpordimaa krundile pos 8 uue 0,4kV maakaabli kohale.

5.3. Sidevarustus

Sidevarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus. Kruntide sidevarustuse lahenduse aluseks on Elion

Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 13107262 16.09.2009.a.

Vastavalt tehnilistele tingimustele, on detailplaneeringu koostamisel on vajalik reserveerida maa-ala planeeritavatele elamutele maakaablitrassi ehituseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale planeeritavale elamukrundile. Planeeritav kinnistusisene kaablitrass on seotud Vaskjala külas AÜ Tuulevälja väravas asuva kaablijaotuskapiga JRI 109, mis on sidevarustuse ühenduspunktiks. Kaablijaotuskapi kaugus planeeringualast on umbes 700m.

Talle maaüksust läbib Elion Ettevõtte Aktsiaseltsile kuuluv maakaabli VMOHBU 5x2 trass, millele on käesoleva detailplaneeringu lahendusega määratud kaitsevööndi koridori laius 2+2m ning määratud servituudi seadmise vajadus kaitsevööndi koridori ulatuses. Olemasoleva kaablitrassi mahamärkimine looduses tellida Eltel Networks Aktsiaseltsilt. Detailplaneeringu koostamisel on ette nähtud olemasoleva kaablitrassi perspektiivne ümbertõstmine, mis on otseselt seotud naaberkinnistute Ageriku I ja Ojamäe arendusega (sidetrassi ümbertõstmine korraldada koostöös naaberarendustega, et mitte planeerida käesoleva detailplaneeringuga ajutisi lahendusi). Perspektiivse sidetrassi tarbeks on reserveeritud maa-ala transpordimaa sihtotstarbelisel krundil. Käesoleva detailplaneeringu lahendus on koostatud nii, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks olemasolevat sidemaakaablit.

Alternatiivse variandina on võimalik kasutada sidevarustuse saamiseks Eesti Energia Aktsiaseltsi poolt pakutavat sideteenust Kõu.

Servituudiala: Ojamäe kinnistule on ette nähtud servituudi seadmise määramine planeeritava sidekaabli kaitsevööndi ulatuses. Tulenevalt elektroonilise side seaduse §-st 17 on (side-) liinirajatise kaitsevöönd maismaal kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneni. Ojamäe kinnistule on määratud planeeritavate tehnoorkude servituudi ala koridori kogulaiusega 4,4m.

6. Nõuded ehitusprojektile

1. Transpordimaa krundid pos 8, 9, 10 on määratud avaliku kasutusega tee maa-alad. Krunt pos 1 on planeeritud avaliku kasutusega sotsiaalmaa.
2. Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismääratustest ja õigusaktidest.
3. Kruntide pos.6 ja pos.7 puhul on ajutise lahendusena lubatud kasutada klaasplastist reoveekogumismahuteid. Peale Rae valla ÜVK järgse tsentraalse kanalisatsioonitrassi väljaehitamist on kinnistutel kohustus liituda tsentraalse kanalisatsioonivõrguga. Kruntide pos. 2, pos.3, pos.4 ja pos.5 puhul ei väljastata ehituslube enne ÜVK järgsete tsentraalsete trasside väljaehitamist ja planeeringuala liitumist tsentraalse kanalisatsioonivõrguga.
4. Hoonete ja tehnoorkude 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.
5. Pajupea tee sanitaarkaitsetsooni planeeritavate eramute (kruntidel pos 6 ja 7) projekteerimisel ja ehitamisel rakendada kõiki meetmeid, mis tagaksid hoonetes minimaalse võimaliku müra ja vibratsioonitaseme ning mis ei tohi ületada tervisekaitse normidega lubatud taset. Perspektiivis kõrge liiklusintensiivsusega Pajupea tee lähedusest tuleneva müra leevendamiseks on lähtutud standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Kavandatav elamute projekteerimisel kasutada vibratsioonikindlaid vundamendilahendusi ning heliisolatsiooninäitajate poolest suure helikindlusega ehitusmaterjale hoonete välispiirete ja katusekonstruktsioonide osas. Kasutada 3-kordse klaasiga pakettaknaid. Ehitustööde käigus tuleb suurt tähelepanu pöörata konstruktsioonide isolatsioonile.
6. Elamumaa kruntidel näha ette drenaažilahendus ehitusloaprojekti koostamise protsessis.

7. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Planeeringu realiseerimist alustatakse Pajupea tee poolt, ehitades esimeses etapis välja kruntide pos 4, 5, 6, 7 kruntide teenendamiseks vajaliku sõidutee, kergliiklustee kuni sissesõiduteeni ning tehnovõrgud kuni vastavate kruntide liitumispunktideni. Esimene etapp valmib aastatel 2012-2013.

Teises etapis jätkatakse trasside ehitamist vastavalt planeeritule kruntide pos 2 ja 3 liitumispunktideni ning sõidutee ja kergliiklustee ehitatakse välja kuni naaberkinnistuteni Ageriku I ja Ojamäe. Teine etapp valmib aastatel 2014-2015.

Enne krundile hoone ehitusloa taotluse esitamist peab vastava krundi osas olema välja ehitatud juurdepääsu võimaldav tee ning krundi teenindavad tehnovõrgud.

8. Näitajad planeeritava ala kohta

Detailplaneeringuga haaratud maa-ala	3,0 ha		
Planeeritav kruntide arv	10		
Elamumaa	6		
Sotsiaalmaa	1		
Transpordimaa	3		
Planeeritava ala maa bilanss		25 497 m ²	100%
Elamumaa	EE	12 878 m ²	50,5%
Sotsiaalmaa	Üm	8 074 m ²	31,7%
Transpordimaa	L	4 545 m ²	17,8%

Koostas:

Kristiina Kokk

Arhitekt, Optimal Projekt OÜ

IV Jooniste nimekiri

1. Situatsiooniskeem	M 1:~
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2500
3. Üldplaneeringute väljavõtted	M 1:~
4. Tugiplaan	M 1:500
5. Põhijoonis	M 1:500
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
7. Tee lõige I-I	M 1:100
8. Tee lõige II-II	M 1:100
9. Liitumiste skeem	M 1: 5000