

**ÜLEJÕE KÜLA
MÄE KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
RAE VALD**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri, Harjumaa, 75301
HUVITATUD ISIK:	Eerik Holter eerik@tennisepood.ee GSM +372 50 15 249
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
PROJEKTIJUHT:	Meelis Kähri Meelis@opt.ee Gsm 56605462

I Detailplaneeringu menetlusedokumentid

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	4
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 KAVANDATAV	7
4.1. MAAKASUTUS JA PLANEERITAV KRUNDISTRUKTUUR.....	7
4.2. HOONESTUSTINGIMUSED JA KITSENDUSED	7
4.3. ARHITEKTUURINÕUDED JA NÕUDED PIIRETELE	8
4.4. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	9
4.5. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	9
4.6. JÄÄTMEKÄITLUS	10
4.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	11
4.9. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	11
5. TEHNOVÕRGUD.....	12
5.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	12
5.2. ELEKTRIVARUSTUS.....	12
5.3. SIDEVARUSTUS	13
5.4. SOOJAVARUSTUS	13
6. NÄITAJAD PLANEERITAVA ALA KOHTA.....	13

III Lisad

1. Maa-ameti väljavõte Mäe kinnistu kat. nr. 65301:011:0141 (kahel lehel);
2. Osaühing Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna tehnilised tingimused detailplaneeringuks 11.03.2010.a nr 174574;
3. Elion Ettevõtted Aktsiaselts telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 15063909, koostatud 19.03.2010.a;
4. AS Elveso 24.03.2010.a vastus tehniliste tingimuste ja kooskõlastuse taotlusele nr 4-11/511-1.

IV Joonised

1. Situatsiooniskeem
2. Üldplaneeringute väljavõtted
3. Kontaktvööndi analüüs
4. Tugiplaan
5. Põhijoonis
6. Tehnovõrkude koondplaan
7. Illustreeriv joonis

M 1: ~
M 1: ~
M 1:5000
M 1:500
M 1:500
M 1:500
M 1:500

V

Kooskõlastused

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu on tellinud Eerik Holter, kes on Mäe kinnistu (kat.nr. 65301:011:0141) omanik. Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Mäe kinnistu jagamine üheks elumumaa krundiks ja üheks maatulundusmaa krundiks, moodustatavale elumumaa krundile hoonestusõiguse määramine kuni kahekorruselise üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

Planeeritava maa-ala suurus vastavalt 23.02.2010.a Rae Vallavalitsuse korraldusele nr 131 on 1,78ha.

Planeeritava ala kohta ei kehti varem koostatud detailplaneeringut. Käesolev detailplaneering on osaliselt 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;
- Rae valla katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 131 23.02.2010.a kinnitatud lähteseisukohad Ülejõe küla Mäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks
- Tehnilised tingimused

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- OÜ GEOBÜROO (kood 11322468) poolt detsembris 2009.a mõõdistatud ja koostatud topogeodeetiline plaan tehnovõrkudega M1:500. Töö nr 1184.

1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada üks elumumaa sihtotstarbega krunt ühepereelamu rajamiseks, lahendada ehitusõigus ja hoonestustingimused, juurdepääs ja tehnovõrkudega varustatus ja haljastus. Ülejäänud osa maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust jääb maatulundusmaa sihtotstarbeliseks.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastuseta maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks looduslähedaseks elumumaaks. Planeeringulahendus sobitub hästi olemasoleva miljööväärtusliku küla väljakujunenud loodusliku keskkonna ja ehitiste paiknemise struktuuriga.

1.5. Vastavus Rae valla kehtivale ja menetletavale üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole planeeringualale uut sihtotstarvet määratud – kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegu maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga.

Menetletava üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala haljasala ja parkmetsa alale. Kinnistut läbib loode-kagusuunaline rohevõrgustiku piir ning paralleelselt kinnistut läbiva kuivenduskraaviga kulgeb Veneküla miljööväärtusliku ala piir.

Käesolev planeering teeb ettepaneku maakasutuse sihtotstarbe osaliseks muutmiseks elumumaaks. Ülejäänud kinnistu osas säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve. Kinnistu

sihtotstarbe osaline muutmine tagab kasutuna seisva rohumaa efektiivsema kasutuse ja hoolduse.

Üksiku elamumaa moodustamine rohekoridori piiril ei takista rohekoridori toimimist. Hoonestatava ala ümber istutatakse nii kõrghaljastust kui ka viljapuid, mis lisavad rohekoridori alale väärtust, sest käesoleval hetkel on Mäe kinnistu kõrghaljastusest lage ala, mida katavad üksikud võsagrupid. Planeeringu lahenduses on ette nähtud ala (sh. ka maatulundusliku krundi) puhastamine kaootilisest ja mitteväärtuslikust võsast, mis ühtlasi tagab alal paiknevale kuivenduskraavile parema ligipääsetavuse ja hooldusvõimaluse. Ühtlasi on planeeringu lahendus kooskõlas Veneküla miljööväärtusliku asumi põhimõtetega. Jälgitud on ajaloolist asustusstruktuuri ning moodustatav elamumaa ja rajatavad hooned sobituvad hästi nii paiknemiselt kui ka stiililt olemasoleva hajaküla struktuuri.

Seega võib järeldada, et käesoleva detailplaneeringu eesmärk on vastav valla kehtivale üldplaneeringule, mille järgi on piirkonna juhtivaks funktsiooniks ette nähtud põllumajandusmaa. Samas on hajaasustusmeetmel lubatud elamute planeerimine. Detailplaneeringu lahendus vastab ka koostatavale valla üldplaneeringule, kus planeeritava ala juhtfunktsiooniks on haljasala – ja parkmetsamaa, kuid hajaasustusena on lubatud elamute planeerimine. Mäe kinnistu piirneb rohevööndi koridoriga.

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Asend

Planeeritav ala asub Rae vallas, Ülejõe külas. Piirkonnas laiahaardelist planeerimistegevust ja uusehituspiirkondi pole. Planeeritav ala jääb ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtusliku Veneküla piirile. Piirkonnas on säilinud looduslik olukord ja ajalooline ehitiste paiknemise struktuur. Piirkonnale lisab atraktiivsust Pirita jõeoru lähedus – kinnistust ida poole 180m kaugusele jääb Pirita jõgi. Pikki Mäe kinnistu põhjapiiri kulgeb Veneküla ja Ülejõe vaheline piir. Piirkonna eelisteks on:

- Rohelise ümbruse olemasolu
- Vaikne elukeskkond
- Tallinna linna lähedus (planeeritav ala asub Tallinna linna ja Rae valla piirist ~1km kaugusel)

Juurdepääs autoga planeeritavale alale puudub. Planeeringuala on looduslik rohumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus, kohati katab kinnistut võsa (vt. joonist tugiplaani). Kinnistu keskosa läbib põhja-lõuna suunaline kuivenduskraav. Lääne-ida suunaliselt läbivad kinnistut 10kV elektriliinid. Hoonestus planeeritaval alal puudub. Kinnistut on kasutatud varasemalt põllu- ja loodusliku rohumana.



← Vaade planeeringualale. Esiplaanil 10kV õhuliinid ja võsa. Tagaplaanil naaberkinnistutel paiknev kõrghaljastus.

2.2. Üldandmed

Planeeringuala on osaliselt kaetud võsaga ning ülejäänud osas heinamaa. Planeeritav kinnistu Mäe on eraomandis.

Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
Mäe	17 807 m ²	8946702/89467	65301:011:0141	Maatulundusmaa

2.3. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses asuvad 0,4kV ja 10kV õhuliinid.

2.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirangud:

- 10kV õhuliini kaitsevöönd – 10m liini teljest
- Maaparanduskraavi kaitsevöönd – 1m kraavi kaldast
- Vão oja veekaitsevöönd – 10m veekogu piirist
- Vão oja kalda ehituskeeluvöönd – 25m veekogu piirist
- Vão oja kalda piiranguvöönd – 50m veekogu piirist

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

3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala jääb Tallinna ringtee ja Pirita jõe vahelisele alale, miljööväärtusliku Veneküla piirile. Miljööväärtusliku Veneküla väärtuseks on talude kõrghperioodilt pärinev ehitiste paiknemise struktuur. Taluõued paiknevad hajusalt ja maastikus iseseisvana. Taluõuede vahel asuvad endised põllu- ja karjamaad. Suured metsamassiivid hoonestuse vahel puuduvad. Veneküla hoonestus paikneb kaootiliselt, puuduvad konkreetset ehitusjooned ning krundistruktuur. Taolise ülesehitusega küla liigitub hajaküla alla. Välisviimistluses on peamiselt kasutatud üksiklamute (endiste taluhoonete) (ümber-)ehitamisel puit- ja tellispindasid, vähem on viimistlusmaterjalina kasutatud krohvi.

Olemasolevat kinnistut ümbritsevad sarnaste tingimustega maatulundusmaa kinnistud ja endised talukohad. Kinnistust põhja poole jäävad arvuka kõrghaljustusega maatulundusmaad ning Vão oja.

Piirkond jääb eemale suurtest arenduspiirkondadest ning suure liiklustihedusega magistraalteedest.

Detailplaneeringuga haaratav ala paikneb Pirita jõe läheduses (Pirita jõgi asub detailplaneeringu alast linnulennult ~180m kaugusel) looduskaunis ja privaatses kohas. Täpsemat informatsiooni kontaktvööndi ala kohta vt. jooniselt kontaktvööndi analüüs.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olevale maatulundusmaa sihtotstarbelisele kinnistule planeerida 1 elamumaa sihtotstarbeline ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbeline krunt. Mäe kinnistu on kõrghaljastusest lage ala, mida katab osaliselt võsa. Väärtuslikku kõrghaljastuse likvideerimist hoonestuse planeerimisel ette ei nähta. Likvideerimisele kuulub väheväärtuslik ja kuivenduskraavi hooldustöid takistav võsa, mis on ette nähtud asendada väärtusliku kõrghaljastusega.

Elamumaa krundi suuruseks on planeeritud 2 874m² ning ülejäänud osal pindalaga 14 933 m² säilib maatulundusmaa sihtotstarve. Selline krundijaotus sobib suurepäraselt Veneküla miljööväärtusliku ilmega, kus maatulunduslikel kinnistutel asuvad eluhooned (taluhooned), mille juures paikneb kuni 5 erinevat abihoonet – käesolevaga on planeeritud lisaks ühele elamule kuni kaks eraldiseisvat abihoonet. Ühe abihoone ehitusalune pind ei tohi ulatuda üle 50m², kahe abihoone maksimaalseks lubatud ehitusaluseks pinnaks võib olla kokku kuni 100m².

Elamumaa krundile on antud ehitusõigus 2 maapealse korrusega (2* - so. 1 põhikorrus+1 katusekorrus) üksiklamu projekteerimiseks ja väljaehitamiseks. Kõrgus maapinnast kuni 8 meetrit. Abihoone(-d) on ette nähtud kuni 1 maapealse korrusega kuni 5 meetri kõrgustena.

Tulenevalt planeeritud elamumaa krundi suurusest on antud krundile lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pind 300m², mis moodustab 10,4% elamumaa kinnistu üldpindalast. Selliselt valitud ehitusalune pind võimaldab vastavalt Rae Vallavalitsuse poolt väljastatud lähteülesandele rajada elamumaa krundile maksimaalse lubatud ehitusaluse pinnaga 1 põhihoone (eh.aluse pinnaga kuni 200m²) ning kuni 2 abihoonet (abihoonete eh.alune pind kokku kuni 100m²). Planeeritav hoonete brutopind on valitud selliselt, et planeeritava hoonestuse hoonestustihedused ei ületaks naabruses olevaid.

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa, millest käesolevaks hetkeks on kujunenud kasutult seisev looduslik rohumaa. Planeeritav ala asub looduskaui Pirita jõeoru läheduses jäädes eemale suurematest magistraalteedest. Planeeringuga tehakse ettepanek maa-ala ümber kujundada atraktiivseks looduslähedaseks elamumaaks, millele rajada üks üksiklamu. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitusmastaapi ja kruntide tihedust. Looduslik ümbruskond on sobilik rahuliku elamupiirkonna kujundamiseks.

Moodustataval krundil pos.2, millel säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarve, teostatakse korrastustööd. Vösaastunud alad ja väheväärtuslikud põõsad likvideeritakse ning kuivenduskraav puhastatakse. Suuremas osas säilitatakse looduslik rohumaa. Kinnistu ida poolsesse serva on planeeritud tiik pindalaga ~500m², kuhu kogutakse hoonete ümbrusest ka liigne pinnasevesi. Kinnistu piiridele on ette nähtud kõrghaljastuse istutamine, mis lisaks alale rohelist. Loodusliku rohumaa ala hooldatakse regulaarselt. Rohumaad tuleb vähemalt kaks korda aastas niita, et säiliks taimede kooslus ja ei hakkaks kasvama võsa.

Juurdepääsuks planeeritavale kruntidele rajatakse killustikkattega 4m laiune tee, mis kulgeb mööda Vanapere (kat tunnus 65301:011:0048) ja Rahula (kat tunnus 65301:011:0267) kinnistut Mäe kinnistuni. Planeeritav juurdepääsutee jääb erateeks, mille kohale on vaja seada juurdepääsuservituudiga ala Mäe, Rahula ning Vanapere kinnistute igakordse omaniku kasuks. Olemasolevad ja planeeritud krundipiirid on esitatud planeeringu põhijoonisel (joon. AS-05), juurdepääsutee on kujutatud planeeringu kontaktvööndianalüüsi joonisel (AS-02).

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas varemplaneerituga. Eesmärk on mitte planeerida laialdast uuselamurajooni, vaid üht üksikisiku soovidele ja vajadusele tuginevat elamumaa sihtotstarbelist krunti. Eluhoone eskiisprojekt kooskõlastada täiendavalt Rae valla arhitektiga.

Elamumaa krundile on lubatud rajada üks põhihoone ning kuni 2 abihoonet.
Alljärgnevas tekstis servituudi vajadus – SV.

Krunt positsioon 1:

- Krundi planeeritud pindala - 2874m²
- Lubatud maksimaalne hoonete ehitusalune pind - 300m² (Eluhoone maksimaalne ehitusalune pind 200m², abihoonete maksimaalne ehitusalune pind kokku 100m²)
- Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa – 450m²
- Hoone lubatud maksimaalne korruselisus – 2* (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus)
- Hoone maksimaalne kõrgus maapinnast – põhihoonel 8 m, abihoonel 5m
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone (üksikelamu) + 2 abihoonet
- Kinnistu sihtotstarve – 100% elamumaa (dp liikide järgi üksikelamumaa – EE100%)
- Parkimiskohti – 4 kohta (normatiivseid kohti neist 2, lähtudes Rae Vallavalitsuse soovitusel, on sobilik krundile ette näha lisaks kaks parkimiskohta külaliste tarbeks – seega kokku 4 parkimiskohta).
- Kitsendused - SV: olol. 10kV õhuliinile kaitsevööndi ulatuses (koridori laiussega 10+10m) Osaühing Jaotusvõrk kasuks.

Krunt positsioon 2: krunt ei kuulu hoonestamisele

Krundi planeeritud pindala- 14 933m²

- Kinnistu sihtotstarve – 100% maatulundusmaa (dp liikide järgi – Mm100%)
- Kitsendused - SV: olol. 10kV õhuliinile kaitsevööndi ulatuses (koridori laiussega 10+10m) Osaühing Jaotusvõrk kasuks.
 - o Seadusjärgne kitsendus ol.ol. maaparanduskraavile koridori laiussega 7,1m.
 - o Vao oja veekaitsevöönd 10m veekogu piirist.
 - o Vao oja kalda ehituskeeluvöönd 25m veekogu piirist.
 - o Vao oja kalda piiranguvöönd 50m veekogu piirist.
 - o Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R=10m

Naaberaladele seatavad piirangud:

- Servituudi seadmise vajadus planeeritava madalpingekaabli kaitsevööndi ulatuses – 1m kaabli teljest, koridor laiussega 2m. Võrgu valdaja ning moodustatava krundi pos.1 kasuks järgnevatel kinnistutele:
Rahula (65301:011:0267)
Jõekäär (65301:011:0014)
- Servituudi seadmise vajadus planeeritava ala juurdepääsute ulatuses – koridor laiussega 4m. Moodustatava krundi pos.1 kasuks järgnevatele kinnistutele:
Rahula (65301:011:0267)
Vanapere (65301:011:0048)

4.3. Arhitektuurinõuded ja nõuded piiretele

- Katusekalle 30-45°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
- Suurim lubatud korruste arv 2* - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8m, suurim lubatud maapealsete korruste arv 2 (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus);
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5m, suurim lubatud maapealsete korruste arv 1;
- Elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni kaks abihoonet. Elamu ehitusalune pind võib olla maksimaalselt kuni 200m², abihoonete maksimaalne ehitusalune pind kokku kuni 100m². Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, kuid vähemalt 8m kaugusele naaberkinnistu ehitusalast (arvestada juhul, kui naaberkinnistutel hakkab arendus-ehitustegevus);
- 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 kõrguse lubatud vahemik 3-4m;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid ja kaaremotive;
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojades pastelsetes värvitoonides;
- Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed. 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;
- Lahtine hoonestusviis;
- Elamumaa krundi iga 200m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Krunt pos 2 tuleb võsast puhastada (eriti kraaviäärsed alad kraavi hooldustöödeks) ja korrastada;
- Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha 4 sõiduauto parkimiskohta krundil (parkimiskohad külaliste tarbeks).

4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale käesoleval hetkel juurdepääsutee puudub. Juurdepääsuks planeeritavale kruntidele rajatakse killustikkattega 4m laiune tee, mis kulgeb mööda Vanapere (kat tunnus 65301:011:0048) ja Rahula (kat tunnus 65301:011:0267) kinnistut Mäe kinnistuni, juurdepääsutee on kujutatud planeeringu kontaktvööndianalüüsi joonisel (AS-02). Rajatavale teele eraldiseisvat krunti ei moodustata, vaid määratakse juurdepääsu servituudi vajadusega ala kogu planeeritava teekoridori ulatuses (laiusega 4m). Planeeritav juurdepääsutee jääb erateeks, mille kohale on vaja seada juurdepääsu servituudiga ala Mäe, Rahula ning Vanapere kinnistute igakordse omaniku kasuks. Rajatava tee kogupikkus on ~600m. Krundisisesed teed ja platsid on samuti ette nähtud katta vett läbilaskva pinnakatendiga (tihendatud killustikuga). Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele. Lähtudes parkimismateriivist on äärelinnas ette nähtud 2-3 parkimiskohta planeeritava elamu kohta. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 4 sõiduauto parkimiskohta krundil (parkimiskohad 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 1:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Elamu	3	4

Planeeritud maa-alal kokku:

3

4

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud 4 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 2. Seega on normatiivne parkimine täidetud.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus Mäe kinnistul puudub. Kinnistu on looduslik rohumaa, mida läbib kuivenduskraav (pindala ~500m²). Kraavi kallastel ja kinnistu üksikutes piirkondades kasvavad mõningad põõsad. Kinnistust põhja poole jääb arvukalt väärtuslikku kõrghaljastust.

Endisele põllumaale planeeritud elamumaa krundi hoonestamisel tuleb ette näha uute puude istutamine, soovitatult gruppidega. Puude istutamine lisab elamumaaale privaatsust ning annab tuulevarju. Elamumaa krundi iga 200m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Krunt pos 2 tuleb võsast puhastada (eriti kraaviäärsed alad kraavi hooldustöödeks) ja korrastada. Täpne krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Et planeeritav ala ei asu mürarikka magistraalteel 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.

Moodustataval krundil pos.2, millel säilitatakse maatulundusmaa sihtotstarvet, teostatakse korrastustööd. Võsastunud alad ja väheväärtuslikud põõsad likvideeritakse ning kuivenduskraav puhastatakse. Suuremas osas säilitatakse looduslik rohumaad. Kinnistu ida poolsesse serva on planeeritud tiik pindalaga ~500m². Kinnistu piiridele on ette nähtud kõrghaljastuse istutamine, mis lisaks alale rohelist. Loodusliku rohumaad 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 jäätmehoolduseeskirjadele.

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

Planeeritav ala on tasase reljeefiga. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti asendiplaanil arvestades, et maapinda võib tõsta kuni 50cm võrreldes olemasoleva maapinnaga. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada vihmavete mittekaldumine kõrvalkinnistutele. Liigne sade- ja pinnasevesi juhtida olemasolevasse kuivenduskraavi. Kindlasti tuleb teha muudatusi detailsema planeerimise käigus, kuna kõikide kommunikatsioonide täpsed sügavused käesoleval hetkel puuduvad.

Planeeringualale planeeritav hoone on oma iseloomult eluhoone, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne. Planeeritud on vaid 1 eluhoone. Käesoleval hetkel on Mäe 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.

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

- Ala haljastuse säilitamiseks ja parandamiseks teostada regulaarset hooldust. Hooldada puid ja põõsaid asjatundlikult.
- Täiendav haljastus planeerida süstemaatilisemalt, et vältida üldist kaoohtisust ja luua terviklik kompositsiooniline lahendus.
- Juurdeistutuste tegemisel kasutada alal kasvavaid liike. Et lisada alale atraktiivsust ka talvisel perioodil, kasutada erinevaid okaspuu liike.

4.6. Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

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

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Hiljemalt 01.01.2009 tuleb biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks

spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed ette nähtud komposteerida. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt. Lähim sorteeritud jäätmete konteiner (pakendid) paikneb Lagedi alevikus, mis paikneb planeeritavast alast 3 km kaugusel.

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 moodustatav elamumaa krunt 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 Mäe kasutuselevõtuga. Planeeritav hoonestus integreeritakse olemasolevasse hajaasustuse terviksüsteemi ja uue hoone ehitamisel arvestatakse hajakülale omase ehitustihedusega, mis loob naabruskonna tunde. Planeeringuga luuakse planeeritavalt hoonestusalalt head vaated üldkasutatavatele ja naabruses paiknevatele aladele ning neil paiknevatele hoonetele. Elamumaa sihtotstarbelisel krundil lahendatakse ehitusprojekti raames välisvalgustite paiknemine.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on ehitusprojektile järgmised nõuded:

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

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 "Tuletõrjervee varustus".

Tuletõrjerveevarustus peab vastama kehtivale EVS 812-6:2005 "Tuletõrje veevarustus" nõuetele. Tuletõrje veevõtukoha ehitamine on soovituslik, sest tegemist on hajeasustusega ning 50 meetri raadiuses naaberhooneid ei ole.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava elamumaa krundiga ei külgne kinnistuid, mis oleksid hoonestatud. 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 olevate hoonete paiknemist alal, et tagada normikohased tuleohutuskujad. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoonete projekteerimiseks on määratud järgmised tuleohutusnõuded:

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

5. Tehnovõrgud

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vastavalt AS Elveso 24.03.2010.a vastusele tehniliste tingimuste nr 4-11/511-1 ei hõlma Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020 (OÜ Projektkeskuse töö nr 480) Ülejõe külas asuva Mäe kinnistu maa-ala. Seoses sellega ei saa AS Elveso väljastada tehnilisi tingimusi Mäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni osas ega kooskõlastada nimetatud maa-ala detailplaneeringut.

Rae valla ÜVK arengukava lahenduse kohaselt on perspektiivis ette nähtud lähima planeeritavast alast lõuna poole jääva külavahetee äärde rajada vee- ja kanalisatsioonitrass Rahulatalu, Vanapere ja Linka kinnistute vee- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks. Perspektiivsed trassid jäävad planeeritavast alast ~700m kaugusele. Seetõttu lahendatakse kinnistu vee- ja kanalisatsioonivarustus lokaalselt puurkaevu baasil. Kaev on mõeldud ühe pere tarbeks. Kaevu asukoht täpsustatakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tehnovõrkude koondplaanile on kantud tinglik puurkaevu asukoht. Puurkaevu ümbritseb sanitaarkaitsevöönd, mille raadius on 10m.

Käesoleva detailplaneeringuga on elamumaa sihtotstarbelisele krundile pos 1 planeeritud reovee (kanalisatsiooni) mahutid kujaga 5m mahuti seintest. Asukoha valikul on arvestatud sellega, et koht oleks võimalikult hästi ligipääsetav. Kanalisatsioonitorude ja –rajatiste paiknemine krundisiseselt lahendatakse eriprojekti käigus, millega määratakse torustike täpsed kalded, läbimõõdud jms.

Liigne sade- ja pinnasevesi juhitakse olemasolevasse krundil pos 2 paiknevasse kuivenduskraavi.

5.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Osaühingu Jaotusvõrk Tallinna-Harju piirkonna poolt 11.03.2010.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 174574. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x32A.

Mäe kinnistust moodustatava elamumaa krundi pos 1 elektrienergiaga varustamine on planeeritud piki planeeritud juurdepääsuteed kaabelliini trassiga „Saha-Loo“ 10/0,4kV mastalajaama jaotuskilbist. Krundi pos 1 piirile tee äärde on ette nähtud liitumiskilp. Planeeritavale madalpinge maakaabeltrassile ja liitumiskilbile on ette nähtud servituudi seadmise vajadus Osaühing Jaotusvõrk kasuks 0,4kV maakaabeltrassi kaitsevööndi ulatuses, milleks on 1m kummalegi poole liini teljest (vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on kuni 1 kV pingega maakaabelliini kaitsevööndiks piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest ühe meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid). Planeeritav 0,4kV maakaabeltrass läbib kinnistuid Jõekäär (65301:011:0014) ja Rahula (65301:011:0267). Planeeritavale madalpinge liitumiskilbile on ette nähtud servituudi seadmise vajadus kilbi kaitsevööndi ulatuses (1m kilbi seintest) Osaühing Jaotusvõrk kasuks.

Kinnistul asuvad olemasolevad 10kV õhuliinid, olemasolevad õhuliinid ja neile rakenduvad kaitsevööndid on kantud detailplaneeringu joonistele. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega pole ette nähtud kinnistul Mäe asuvate õhuliinide väljaviimist, ümbertõstmist või asendamist maakaabelliinidega. Nimetatud 10kV õhuliinide väljaviimisel, ümbertõstmisel või asendamisel maakaabelliinidega perspektiivis saab kinnisasja omanik taotleda tehnorajatiste ümberpaigutamist, kusjuures ümberpaigutamise kulud kannab kinnisasja omanik.

Nõuded ehitusprojektile elektrivarustuse osas:

- Elektrivarustuse osas tööprojekti koostamiseks taotleda Osaühingult Jaotusvõrk tehnilised tingimused ja nende põhjal koostada tööprojekt, millega määratakse kaabelliini täpne asukoht. Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.
- Eesti Energia Osaühing Jaotusvõrk elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul/ õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Soovitavalt kohe peale detailplaneeringu kehtestamist.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Aktsiaseltsi Klienditeenindusse. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist Osaühingule Jaotusvõrk.

5.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt 19.03.2010.a koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 15063909. Vastavalt tehnilistele tingimustele asub Mäe kinnistule lähim võimalik Elioni juurdepääsuvõrguga liitumispunkt ligikaudu 0,55km kaugusel, mistõttu maaüksusele Mäe planeeritava eramu telekommunikatsiooniühendusega varustamine tuleks lähiajal lahendada raadiolahendusena. Kliendil on võimalik levi ja vaba jaamamahu olemasolul liituda Elioni RAS1000 raadiotelefoni- ja WIMAX andmesidevõrguga, mis võimaldab pakkuda telefoni- ja internetiühendust ning milleks soovi korral esitada vastav taotlus Elionile.

5.4. Soojavarustus

Planeeritava üksikelamu soojavarustuse tagamiseks on võimalik kasutada maasoojuskütet, elektrikütet ja/või lokaalse katlamaja vedel- või tahkekütuse baasil. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, mille efektiivsust tõsta puidukütel ahju või kaminaga.

6. Näitajad planeeritava ala kohta

Detailplaneeringuga haaratud maa-ala	2,0 ha		
Planeeritav kruntide arv	2		
Elamumaa	1		
Maatulundusmaa	1		
Planeeritava ala maa bilanss		17807m ²	
Elamumaa	EE	2874 m ²	16 %
Maatulundusmaa	Mm	14933m ²	84%

Koostas:
Kristiina Kokk,
arhitekt

Meelis Kähri
projektijuht

Viimati muudetud: 13.aprill 2011. a.

III Jooniste nimekiri

1. Situatsiooniskeem	M 1: ~
2. Üldplaneeringute väljavõtted	M 1: ~
3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000
4. Tugiplaan	M 1:500
5. Põhijoonis	M 1:500
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
7. Illustreeriv joonis	M 1:500