

**RAE KÜLA
KIIVITA 1 KINNISTU
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
RAE VALD**

HUVITATUD ISIKUD:

Hedvig Leidar
e-mail: kivita@hotmail.ee
GSM: +372 55 632 464

Marili Mikson
e-mail: sidruna@hotmail.com
GSM: +372 53 305 772

Kiivita 1, Rae küla, Rae vald
75310 Harjumaa

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:

Riho Anton
riho@argentor.ee

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
arno@opt.ee
GSM: 569 833 89

KÖITE KOOSSEIS

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

II Seletuskiri

1. Sissejuhatus	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	3
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	3
1.4. Vastavus Rae valla kehtivale ja menetletavale üldplaneeringule	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1. Asend	4
2.2. Üldandmed	5
2.3. Hooned ja rajatised	5
2.4. Tehnovarustus	5
2.5. Kehtivad kitsendused	5
3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs ja muinsuskaitseelised põhimõtted	5
4. Planeeringuga kavandatud	6
4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur	6
4.2. Kruntide ehitusõigused ja kasutamise tingimused	7
4.3. Arhitektuurinõuded ja nõuded piiretele	8
4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	9
4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse	10
4.6. Jäätmeäitlus	10
4.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	11
5. Tehnovõrgud	11
5.1. Veevarustus & kanalisatsioon ja sadevesi	11
5.2. Tuletõrjevõrg	12
5.3. Elektrivarustus	12
5.4. Sidevarustus	12

III Lisad

1. Maa-ameti väljavõte Kiivita 1 kinnistu kat. 65301:002:1525 nr. Kiivita 1
2. Tehnilised tingimused.

IV Joonised

1. Situatsiooniskeem	M 1: ~
2. Rae valla üldplaneeringute väljavõtted	M 1: ~
3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2500
4. Tugiplaan	M 1:1000
5. Põhijoonis	M 1:1000
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

II Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu on tellinud Hedvig Leidar ja Marili Mikson. Kinnistu Kiivita 1 on eraomandis. Lahenduses on ette nähtud Kiivita 1 kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks ja kolmeks maatulundusmaa sihtotstarbeliseks krundiks, moodustatavatele elamumaa kruntidele hoonestusõiguse määramine kuni kahekorruseliste üksikelamute ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega.

Planeeritava kinnistu suurus on 12.19 ha.

Planeeritava ala kohta ei kehti varem koostatud detailplaneeringut. Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja detailplaneeringu staadiumis tehnovõrkude planeerimiseks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneeringud (kehtiv ning menetletav);
- Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Mais 2010 CleverGeo OÜ poolt mõõdistatud maa-ala plaan tehnovõrkudega M=1:500. Töö nr 10_099 2010.

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eskiisi koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks elamumaa ja kolmeks maatulundusmaa krundiks. Moodustatavale elamukrundile ehitusõiguse määramine ja juurdepääsude põhimõtteline lahendamine.

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

1.4. Vastavus Rae valla kehtivale ja menetletavale üldplaneeringule

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole planeeringualale uut sihtotstarvet määratud – kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegu maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistuga – so. põllu-ja metsamajandusliku kasutusega maa-ala, milleks on vastavalt üldplaneeringu legendile valdavalt talumaa põllud ja mets. Alale võib ehitada hajaasustusega elamuid, nendega liituvaid tootmis-ja laohooneid. Samuti taluga liituvaid väikeseid töökodasid ja kaupluseid.

Menetletava üldplaneeringu kohaselt hõlmab planeeritav kinnistu erineva sihtotstarbega maa-alasid – osaliselt jääb planeeritav ala metsaalale – so. haljasala ja parkmetsa alale (alal, kus paikneb olev kõrghaljastus), olemasoleva hoonestuse kohal asub olev elamumaa (EV) ning hoonestusest ja kõrghaljastusest vabale alale on maakasutuskardi kohaselt näidatud looduslik rohumaa. Kinnistul paikneb arheoloogiamälestis (kultusekivi), millele määratud kaitsevöönd ei mõjuta planeeringu lahendust.

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

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

Käesoleva detailplaneeringu eskiislahendusega on ette nähtud ühe elamumaa sihtotstarbelise krundi moodustamine kõrghaljastusest lagedale alale, mis üldplaneeringu kohaselt on looduslik rohumaa. Teine elamumaa sihtotstarbeline krunt on ette nähtud moodustada oleva talukompleksi kohale, mis asub kinnistu lõunaosas. See osa kinnistust on menetletava üldplaneeringu kohaselt määratud olevaks elamumaaks. Ülejäänud osale kinnistust, millel puudub hoonestus, on ette nähtud moodustada maatulundusmaa sihtotstarbelised krundid. Planeeringu lahenduses on ette nähtud ala puhastamine kaootilisest ja mitteväärtuslikust võsast, mis tagab menetletavas üldplaneeringus märgitud metsaala parema toimivuse ja korrastatud üldilme. Ühtlasi on planeeringu lahendus kooskõlas Rae küla miljööväärtusliku asumi põhimõtetega. Jälgitud on ajaloolist asustusstruktuuri ning moodustatav elamumaa ja rajatavad hooned sobituvad hästi nii paiknemiselt kui ka stiililt olemasolevasse hajaküla struktuuri. Kuna kehtiv üldplaneering näeb alale ette maatulundusmaa, kuid samas on ühe majapidamise rajamine üldplaneeringuga lubatud, siis saab lugeda Kiivita 1 detailplaneeringut vastavaks kehtivale üldplaneeringule. Kuna ühe majapidamise rajamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks ega ulatuslikuks muutmiseks, siis ei ole tegemist menetletavat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Kitsendused:

- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd – 10m liini teljest;
- Assaku-Jüri mnt ja Raeküla tee kaitsevöönd – 50m äärmise sõiduraja teljest;
- kinnismälestis kultusekivi reg. nr-iga 18850 (kaitsevöönd märgitud joonisele vastavalt Maa-ameti digitaalse kaardirakenduse aluskaardile);
- Assaku-Jüri mnt ja Raeküla tee sanitaarkaitsevöönd – 60m äärmise sõiduraja äärest;
- ajalooline asustusstruktuur kinnistu kirdeosas (reg nr nr 21530);
- kaitsmata põhjaveega ala;
- väärtuslikud niidud (osaliselt kinnistu põhjaosas);

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Asend

Planeeritav ala asub Rae vallas Rae külas Assaku-Jüri mnt äärsel alal. Planeeritav ala jääb ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtusliku Rae küla piirile. Piirkonnas on kohati säilinud looduslik olukord ja ajalooline ehitiste paiknemise struktuur, kuid miljööväärtusliku ala piiresse jäävad ka eelnevalt planeeritud uusasumite piirkonnad (nt väljaarendamata Kivikese ja Kiivita tee äärne väikeelamute piirkond).

Piirkonna eelisteks on:

- Rohelise ümbruse olemasolu
- Vaikne elukeskkond
- Tallinna linna lähedus
- Väljaarenenud infrastruktuur
- Hea juurdepääs

Juurdepääs autoga planeeritavale alale toimub Assaku-Jüri maantee kaudu. Planeeringuala on valdavas osas looduslik rohumaa ja metsamaa, kinnistu lõunapoolses osas asub talukompleks viie hoonega. Lääne-ida suunaliselt läbib kinnistut keskpinge õhuliin. Kinnistut on kasutatud varasemalt talu juurde kuuluva põllu- ja loodusliku rohumana.

2.2. Üldandmed

Planeeritav kinnistu Kiivita on eraomandis.

Planeeritava ala moodustab kinnistu:

Aadress	Pindala	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kiivita 1	12.19 ha	4614102/46141	65301:002:1525	Maatulundusmaa

2.3. Hooned ja rajatised

Vastavalt Riikliku Ehitisregistri andmetele seisuga 10.06.2010.a paikneb kinnistul Kiivita 1 elamu ehitusaluse pinnaga 150m², elamu esmaseks kasutusaastaks on märgitud 1959. Lisaks elamule asuvad kinnistul seaduslikul alusel rajatud majandushoone (ehitusaluse pinnaga 69m²) ning küün (ehitusaluse pinnaga 143m²). Rajatistest paiknevad kinnistul (salv-)kaev ja piirded. Seadusliku aluseta on kinnistule rajatud aidahoone ehitusaluse pinnaga 75m². Hoonete alune pind kokku kinnistul Kiivita 1 on 437m².

2.4. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega osaliselt varustatud piirkonnas. Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses asub 20kV õhuliin; 0,4kV õhuliin, sideõhuliin ja sidemaakaabel. Oleva hoonestuse veevarustus on lahendatud salvkaevu baasil, tsentraalne (olme-)reoveekanalisatsioon kinnistul puudub.

2.5. Kehtivad kitsendused

Planeeringuala piirangud:

- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd – 10m liini teljest;
- madalpinge elektriõhuliini kaitsevöönd – 2m liini teljest;
- sidekaabli (õhuliini või maakaabli puhul) kaitsevöönd – 2m liini teljest;
- Assaku-Jüri mnt ja Raeküla tee kaitsevöönd – 50m äärmise sõiduraja teljest;
- kinnismälestis kultusekivi reg. nr-iga 18850 (kaitsevöönd märgitud joonisele vastavalt Maa-ameti digitaalse kaardirakenduse aluskaardile);
- Assaku-Jüri mnt ja Raeküla tee sanitaarkaitsevöönd – 60m äärmise sõiduraja äärest;
- maaparandusüsteemi kaitsevöönd – 1 m kraavi/veekogu äärest;
- ajalooline asustusstruktuur kinnistu kirdeosas (reg. nr 21530);
- kaitsmata põhjaveega ala;
- väärtuslikud niidud (osaliselt kinnistu põhaosas).

3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs ja muinsuskaitseelised põhimõtted

Planeeritav ala jääb Assaku-Jüri maantee ja Raeküla tee vahelisele alale, miljööväärtusliku Rae küla piirile. Selle miljööväärtusliku küla väärtuseks on algupärane talude kõrgperioodilt pärinev ehitiste paiknemise struktuur, kus taluõued paiknevad hajusalt ja maastikus iseseisvana. Taluõuede vahel asuvad endised põllu- ja karjamaad, hajusalt paiknev hoonestus on liigendatud metsaaladega. Algupärase Rae küla hoonestus paikneb kaootiliselt, puuduvad konkreetsed ehitusjooned ning krundistruktuur. Reeglina paikneb maatulundusmaa sihtotstarbelisel kinnistul üks talu peahoone koos selle juurde kuuluvate mitmete abihoonetega, hoonestus on rajatud kinnistu ühte ossa ning ülejäänud osa maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust moodustavad (endine) karja-, metsa- ja/ või põllumaa. Taolise ülesehitusega küla liigitub hajaküla alla. Endiste taluhoonete ümberehitamisel ja

renoveerimisel on välisviimistluses peamiselt kasutatud puit- ja tellispindasid, vähem on viimistlusmaterjalina kasutatud krohvi.

Olemasolevat kinnistut ümbritsevad sarnaste tingimustega maatulundusmaa kinnistud, millel paiknevad talukohad. Kinnistu Kiivita 1 suhtes lääne- ja loodeosas asuvad perspektiivsed uuselamupiirkonnad (nt Räägusilla ja Kivikese tee elamupiirkond – kinnistud on vastavalt kehtivale detailplaneeringule moodustatud, detailplaneeringu järgne ehitusõigus on hetkel realiseerimata). Uusarendustega on rikutud miljööväärtsliku küla kinnistute struktuuri ja perspektiivis hoonestusõiguste realiseerimisel on rikutud hajakülale omane väike hoonestustiheduse koefitsient ja miljöö.

Planeeringu põhimõtteks on kavandatava uushoonestuse sulandamine ajaloolisesse külakeskkonda, järgides ajaloolisi külaplaane ja neil moodustuvaid planeeringustruktuure. Samuti on lahenduses järgitud olemasolevast looduslikust keskkonnast tulenevaid talurajamise printsiipe. Planeeringu alusteljeks on Rae küla selgroona läbivad Raeküla tee ja Assaku-Jüri maantee, millele lülidena kinnituvad erikujulise kinnistustruktuuriga talumaad. Sellist geomeetrilist kujundit järgib ka antud eskiislahendus nii moodustavate kruntide, hoonete asetuse kui ka juurdepääsute kujuga. Samuti on planeeringus aluseks võetud tüüpilise eesti ajaloolise küla ja talu rajamise põhimõtted ja mahud.

Kiivita 1 kinnistule kavandatavate elamumaakruntide suurus ja hoonestuse tihedus on võrreldav ajaloolise külakeskkonnaga. Detailplaneeringu lahendusega on olevate taluhoonete kohale moodustatud eraldiseisev elamumaa sihtotstarbeline krunt ning uushoonestuse tarbeks on eraldatud ~2000m² suurune krunt, ülejäänud osa kinnistust Kiivita 1 on jaotatud maatulundusmaa sihtotstarbelisteks kruntideks – maatulundusmaa sihtotstarbelistel kruntidel paikneb säilitatav metsaala ja karjamaa. Planeeritava ja oleva hoonestuse vahemaa linnulennult on orienteeruvalt 200m, seega hoonestuste vaheline kaugus on küllaltki sarnane hajaküla hoonestustruktuurile.

Planeeritav ehitusalune pind on samuti küllalt sarnane keskmise eesti rehielamu suurusega. Ajaloolist taluõue ümbritses aga peale selle veel terve hulk hooneid, teinekord isegi veel nii uus kui vana elamu koos rohkete abihoonetega, mis moodustasid üldisest hoonestusmahust umbes kaks kolmandikku, lisaks veel hilisematel aegadel moodustatud ees- ja tagaõu. Kuna kaasaegse küla südames elamumaana kasutatavatel kruntidel puudub aga reaalne vajadus nii rohkete abihoonete järele, siis annaks kavandatav uushoonestus - 1 eluhoone ja kuni 2 abihoonet 1 krundi kohta, tervikuna ajaloolise külamiljööga küllalt sarnase tiheduse. Nii nagu tüüpilises Eestis külas, kus on raske leida kahte ühel joonel paiknevat ehitist, on ka planeeringus seatud eesmärgiks luua selline hoonestusskeem, kus hooned ei järgi mitte ühist tänavajoont, vaid igast krundist endast tulenevaid iseärasusi. Detailplaneeringu järgi selliselt kujundatav hoonestusmuster järgiks aga küllalt üheselt ajalooliselt valitsenud külapilti. Hoonestuse enda sobivuse ajaloolisesse külamiljөөsse tagab ka Rae valla menetluses oleva üldplaneeringu ettekirjutused miljööväärtslike alade kohta.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olevale maatulundusmaa sihtotstarbelisele kinnistule planeerida 2 elamumaa sihtotstarbelist krunti ja 3 maatulundusmaa sihtotstarbelist krunti.

Kiivita 1 kinnistul paikneb rohkelt kõrghaljastust, mis on suures mahus ette nähtud säilitada, va osas, kuhu on planeeritud juurdepääsute uushoonestuseni ja kommunikatsioonide koridori mahus. Uushoonestus on ette nähtud rajada kõrghaljastust lagedale alale endisele karjamaale, menetletava üldplaneeringu kohasele looduslikule rohumaale. Uushoonestus on ette nähtud rajada miljööväärtsliku (haja-)küla printsiipe arvestades, kus hoonestus paikneb hajusalt ja hoonestust eraldavad maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud ja/ või metsaalad. Antud juhul kannab eraldusfunktsiooni põhimõtet moodustatav maatulundusmaa sihtotstarbeline krunt, millel paikneb olev säilitatav metsaala.

Elamumaa krundi pos 1 suuruseks on planeeritud 2000m². Selline krundijaotus sobib suurepärastelt Rae küla miljööväärtusliku ilmega, kus maatulunduslikel kinnistutel asuvad eluhooned (taluhooned), mille juures paikneb kuni 5 erinevat abihoonet – käesolevaga on planeeritud uushoonestusena lisaks ühele elamule kuni kaks eraldiseisvat abihoonet. Ühe abihoonet ehitusalune pind ei tohi ulatuda üle 50 m². Uushoonestusena krundile pos 1 elamumaa krundile on antud ehitusõigus 2 maapealse korrusega (2* - so. 1 põhikorrus+1 katusekorrus) üksikelamu projekteerimiseks ja väljaehitamiseks. Kõrgus maapinnast kuni 8 meetrit. Abihoonet(-d) on ette nähtud kuni 1 maapealse korrusega kuni 4 meetri kõrgustena. Oleva taluhoonete kompleksi kohale moodustatavale krundile pos 5 on ette nähtud ehitusõigus ühele põhihoonele ja kuni kolmele abihoonet (vastavalt olemasolevale olukorrale). Olemasolevad hooned on ette nähtud säilitada, seadusliku aluseta rajatud ait on ette nähtud seadustada eraldi ehitusprojektiga. Lubatud on olevate hoonete juurdeehitus (vastavalt planeeritvale ehitusalale eraldi projekti käigus), rekonstrueerimine ja vajadusel renoveerimine. Uue hoonestuse rajamine pole lubatud Assaku-Jüri maantee kaitsevööndisse (50m äärmise sõiduraja teljest) ning ehitusõigus on määratult selliselt, et tulevikus oleks võimalik oleva aida asemele uue hoonestuse rajamine krundi põhjapoolsesse nurka. Sellest tulenevalt on planeeritav ehitusalune pind 600m² suurem olevate hoonete summaarsest ehitusalusest pinnast.

Tulenevalt elamumaa krundi suurusest on uushoonestuse krundile pos 1 lubatud maksimaalne maapealne ehitusalune pind 300m². Planeeritav hoonete brutopind on valitud selliselt, et planeeritava hoonestuse hoonestustihedused ei ületaks naabruses olevaid.

Planeeringuga tehakse ettepanek kujundada maa-ala ümber atraktiivseks looduslähedaseks keskkonnaks, mis moodustaks loogilise jätku olevale miljööväärtuslikule Rae küla osale. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitusmastaapi ja kruntide tihedust.

Juurdepääsuks planeeritavale krundile pos 1 rajatakse läbi maatulundusmaa killustikkattega tee, millele on ette nähtud juurdepääsu servituudi seadmise vajadus.

Olemasolevad ja planeeritud kruntide piirid on esitatud planeeringu põhijoonisel.

Moodustatavad krundid:

- Pos nr 1 - elamumaa (EE 100%) – 2000m²
- Pos nr 2 - maatulundusmaa (Mm 100%) – 22 468m²
- Pos nr 3 - maatulundusmaa (Mm 100%) – 39 946m²
- Pos nr 4 - maatulundusmaa (Mm 100%) – 51 332m²
- Pos nr 5 - elamumaa (EE 100%) – 6153 m²

4.2. Kruntide ehitusõigused ja kasutamise tingimused

Ehitusõigused:

- Krunt pos 1 – krundi pindala 2000m²
 - Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala (maa peal) – 300m²
 - Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 8m
 - Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 hoonet (1 põhihoone+2 abihoonet)
 - Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% elamumaa
- Krunt pos 2 – krundi pindala 22 468m²
 - Krunt ei kuulu hoonestamisele
 - Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Krunt pos 3 – krundi pindala 39 946m²
 - Krunt ei kuulu hoonestamisele
 - Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% maatulundusmaa

- Krunt pos 4 – krundi pindala 51 332m²
 - Krunt ei kuulu hoonestamisele
 - Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% maatulundusmaa
- Krunt pos 5 – krundi pindala 6153 m²
 - Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala (maa peal) – 600m² (olevate hoonete summaarne ehitusalune pind on 437m², detailplaneeringu lahendusega on võimaldatud olevate hoonete laiendamine hoonestusala mahus, oleva aida seadustamine või vajadusel hoonete renoveerimine/rekonstrueerimine – eraldi ehitusprojektide käigus)
 - Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast – 8m
 - Hoonete suurim lubatud arv krundil – 4 hoonet (1 põhihoone+3 abihoonet)
 - Krundi kasutamise sihtotstarve – 100% elamumaa

Kasutamise tingimused kruntidele pos 1; 3 ja 5:

- Krunt pos 1
 - Suletud maapealne brutopind – 450m²
 - Hoone korruselisus – 2 korrust maa peal (2k*): 1 põhikorrus + 1 katusekorrus; abihooone – 1 korrus maa peal.
- Krunt pos 3
 - edasise arendustegevuse kavandamisel koostada ala väärtust täpsustav uuring.
- Krunt pos 5
 - Suletud maapealne brutopind – 900m²
 - Hoone korruselisus – põhihoone- 2 korrust maa peal (2k*): 1 põhikorrus + 1 katusekorrus; abihooone – 1 korrus maa peal.

4.3. Arhitektuurinõuded ja nõuded piiretele

Järgnevad arhitektuurinõuded on määratud krundile pos 1 (uushoonestus), krundil pos 5 säilib olemasolev olukord, kuid olevate hoonete juurde- või ümberehitamisel ja/ või renoveerimisel või uushoonestuse rajamisel arvestada pos 1 määratud arhitektuurinõuetega, et moodustuks ühtne arhitektuurne tervik. Pealeehitus olevatele hoonetele pole lubatud.

- Katusekalle 30-45°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 2 (st. 1 põhikorrus+1 katusekorrus);
- Abihooone lubatud suurim kõrgus on 4 m, suurim lubatud korruste arv 1 korrus maa peal;
- Uushoonestuse elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni kaks abihoonet. Elamu ehitusalune pind võib olla maksimaalselt kuni 200m², abihooone maksimaalne ehitusalune pind 50m². Abihooone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, kuid vähemalt 8m kaugusele naaberkinnistu ehitusalast (arvestada juhul, kui naaberkinnistutel hakkab arendus-ehitustegevus). Krundil pos 5 säilib olev hoonestus oleval kujul - 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet, ette on nähtud oleva kuuri sedaustamine ehitusprojekti käigus. Eraldi ehitusprojektiga on lubatud hoonete juurdeehitus-ja renoveerimine käesolevaga määratud ehitusala piires. Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt Rae valla arhitektiga;
- Uute elamute rajamisel või olevate hoonete renoveerimisel/ ümberehitamisel kasutada fassaadimaterjalidena puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga (tellis, krohv, kivi);
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;

- Katusekatte värviks valida tume toon (nt must, tumehall, tumepruun, (tume-)punane jne);
- Räästa kõrgus põhihoonel 3-4m;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid ja kaaremotive;
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojades pastelsetes värvitoonides;
- Elamumaa kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed. Kruntide piiridele rajada vertikaalsetest laudadest piirded. 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 fassaadide materjalikasutusest ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Lahtine hoonestusviis;
- Elamumaa krunt pos 1 iga 250m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m.
- Parkimine kruntidel pos 1 ja 5 lahendada omal krundil vastavalt kehtivatele normatiividele. Nähakse ette 4 sõiduauto parkimiskohta mõlemal krundil. Parkimiskohtade paigutus täpsustada hoone ehitusprojekti asendiplaanil.

4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeritavale alale on käesoleval hetkel tagatud juurdepääs Assaku-Jüri maanteelt.

Mahasõidud kavandatavatele kruntidele on ette nähtud 3,5m laiustena.

Krundile pos 1 planeeritakse juurdepääs Assaku-Jüri maanteelt mahasõiduna, maanteest kuni planeeritava hoonestuseni on ette nähtud rajada läbi metsaala puistekattega tee, millele koridori ulatuses on ette nähtud määrata juurdepääsu servituudi vajadus metsamaa sihtotstarbelise kinnistu ulatuses krunt pos 1 igakordse omaniku kasuks. Koridori laius 3,5m. Planeeritava juurdepääsutee pikkus maanteest kuni krunt pos 1 piirini on ~80m. Olemasolevale Kiivita talu peahoonele ja sellega külgnevatele abihoonetele säilib olev juurdepääs Assaku-Jüri maanteelt.

Planeeritava ala parkimine toimub kinnistu siseselt. Lähtuvalt Rae Vallavalituse soovituselt, on soovituslik ette näha kuni 4 sõiduauto parkimiskohta krundil (2 parkimiskohta külaliste tarbeks). 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 elamumaa sihtotstarbelistel kruntidel pos 1 ja 5:

Pos.nr	Sihtotstarve	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Planeeritav elamu	2	4
5	Olemasolev elamu	2	4

Planeeritud maa-alal kokku:

4

8

Detailplaneeringu lahendusega on planeeritud 8 parkimiskohta, normatiivsete parkimiskohtade arv on 4. Seega on normatiivne parkimine täidetud.

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti kooskõlastustusele 18.11.2010 nr 100744 (vt lisatud kiri detailplaneeringu osas- kooskõlastused) nähtuvuskolmnurkades mitte rajada nähtavust piiravaid ehitisi ega haljastust.

4.5. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Kinnistu Kiivita 1 on ligikaudu 40% ulatuses kaetud metsaalaga, mis on ette nähtud säilitada oleval kuju maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastus on ette nähtud likvideerida vaid planeeritava puistekattega tee ja planeeritavate tehnovõrkude koridori mahus. Ülejäänud osa kinnistust on looduslik rohumaa, metsamaa või hoonete all paiknev ala.

Endisele karjamaale planeeritud elamumaa krundi (pos 1) hoonestamisel tuleb ette näha uute puude istutamine, soovitatavalt gruppidega. Puude istutamine lisab elamumaaale privaatsust ning annab tuulevarju. Elamumaa krundi iga 250m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Täpne krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Metsamaa ja rohumaa krundid tuleb võsast puhastada, korrastada ja lisada väärtuslikku kõrghaljastust - 1 puu krundi iga 300m² kohta.

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.

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 täiendavalt planeeritav hoone on oma iseloomult eluhoone, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne. Planeeritud on vaid 1 eluhoone koos abihoonetega. Seega alal varem toimunud ja toimuma hakkav tegevus ei ole keskkonnale ohtlik ega kahjulik, mistõttu erimeetmeid ega reostusueuringute 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 kaootilisust 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 tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügi konteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Alates 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.

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

4.8. 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".

Tuletõrjeveevarustus peab vastama kehtivale EVS 812-6:2005 "Tuletõrje veevarustus" nõuetele.

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 tuleohutuskujud. 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 tulekaitse nõuded määrata hoone ehitusprojektiga lähtudes kehtivatest normidest.

5. Tehnovõrgud

5.1. Veevarustus & kanalisatsioon ja sadevesi

Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 072, millest lähtuvalt nähakse ette vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumised Rae valla ÜVK arengukavaga ettenähtud ühisvee ja ühiskanalisatsioonitrassi

väljaehitamist. Ajutise lahendusena nähakse ette Pos 1 tarvis isikliku puurkaevu (tarbimismaht 0,8 m³/ööpäevas) ja reoveekogumismahuti (maht 30 m³) rajamine Rae valla ühisvee ja ühiskanalisatsioonitrassi väljaehitamiseni.

Kinnistu omanik on kohustatud peale Rae valla ÜVK arengukavaga ettenähtud ühisvee ja ühiskanalisatsioonitrassi väljaehitamist nendega liituma ja tasuma liitumistasu. Trasside paiknemine on toodud planeeringu tehnojoonisel.

Sadevesi immutada pinnasesse, дренаazi rajamisel juhtida selle vesi kraavi või tiiki.

5.2. Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjerveevarustus lahendatakse veemahuti ja olemasoleva tiigi baasil.

Planeeritava krundi pos nr 1 koosseisu nähakse ette 10m³ veemahuti tuletõrjee tarvis.

Positsiooni nr 5 tarvis lahendatakse tuletõrje vee vajadus olemasoleva tiigi ja planeeritava soojustatud kaevu näol.

Soojustatud tuletõrje veevõtu kaevuna nähakse ette vähemalt D 1500 mm raketis, mis on ühendatud tiigiga isevoolse torustikuga D 200 mm kaldega 0,03. Ühendustoru paigaldatakse vähemalt 1,5m sügavusele maapinnast. Veevõtukaevu põhi on 0,8m sügavamal toru suubumisest.

5.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinna-Harju piirkonna poolt 23.augustil 2010.a väljastatud tehnilised tingimused nr 181670.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x25 A. Planeeritava ala elektriline aadress: Jüri toitealajaam, Rae:JYR toitefiider, Rae jaotusalajaam ning F3 jaotusfiider.

Kiivita 1 eramu kinnistu elektrienergiaga varustamine on planeeritud olemasoleva Kiivita 1 kinnistut läbivalt 0,4 kv elektri õhuliini mastilt nr 8 ühendatava maakaabliga krunt nr 1 kinnistu piirile planeeritava liitumiskilbini.

Elektrivõrgu rajamisel on soovituslik maakaablid paigaldada haljasala alla. Kui tekib vajadus kaablite paigaldamiseks kõvakattega autoliikluseala alla, tuleb täpsustada vajadus kaitsetorustiku kasutamiseks. Kaablite eksploatamiseks vajaliku juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud kaablite kaitsevööndite ulatuses servituudi seadmine.

Planeeritavate kaablite ning liitumiskilpide asukohad ning nende kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadusega ala täpsustatakse tehnoarajatiste tööprojektiga.

Skemaatiline lahendus on toodud tehnovõrkude koondplaanil, joonis AS-04.

5.4. Sidevarustus

Sidevarustuse osas on kavandatud juhtmevaba lahendus.

Koostas:

Riho Anton

Arhitekt-tehnik, Optimal Projekt OÜ

Kontrollisid:

Kristiina Kokk

Arhitekt, Optimal Projekt OÜ

Arno Anton

Projekti juht, Optimal Projekt OÜ

Viimati muudetud: 17.jaanuar 2011.a..

III Jooniste nimekiri

1. Situatsiooniskeem	M 1: ~
2. Rae valla üldplaneeringute väljavõtted	M 1: ~
3. Kontaktvööndi analüüs	M 1:2500
4. Tugiplaan	M 1:1000
5. Põhijoonis	M 1:1000
6. Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000