

Töö nr. 337 - 11 **Eksemplar nr. /6**

Tellija: Rae Vallavalitsus

Huvitatud isik: Keskkonnaarenduse OÜ, reg.kood 10956969
Tuleviku tee 10, 75312 Peetri küla, Rae vald
esindaja Rando Ottel, tel. 60 23450, 56 489551
rando@keskkonnaarendus.ee

Töö täitja: OÜ Maaplaneeringud, reg.kood 10194910
Mustamäe tee 51, Tallinn
tel. 6528403, fax. 6564072, e-mail: maap@hot.ee

Harju maakond, Rae vald, Ülejõe küla
ÜLEJÕE KÜLA JAANIANTSU KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:
I OSA – DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DP LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

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

Tegevjuht Maaja Zolk

Tallinn, 10.2011.a.

SISUKORD

I OSA	DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED	4-36
SELETUSKIRI		4-18
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED		4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.		5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS		6
4. PLANEERINGUETTEPANEK		7
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted		7
4.2. Kruuntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus		8
4.3. Veevarustus, tuletõrjeveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk	10	
4.4. Elektrivarustus ja side		12
4.5. Küte		12
4.6. Teed ja parkimine		12
4.7. Haljastus, keskkonnakaitse		13
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded		14
4.9. Andmed kruuntide moodustamiseks, näitajad kruuntide kohta, planeeritava maa-ala bilanss		15
4.10 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped		18
JOONISED		
1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust	Joonis 1	19
2. Väljavõte menetletavast üldplaneeringust	Joonis 2	21
3. Situatsiooniskeem	Joonis 3	23
4. Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendusega	Joonis 4	24
5. Lähteplaan M 1:500	Joonis 5	25
6. Põhijoonis M 1:500	Joonis 6	26
7. Tehnovõrkude planeering M 1:500	Joonis 7	27
8. Illustreeriv joonis	Joonis 8	28
KOOSKÕLASTUSED		
1. Kooskõlastuste koond tabel		29
2. Põhijoonis-kooskõlastused		30
(originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	Joonis 6a	
3. Tehnovõrgud-kooskõlastused		31
(originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)	Joonis 7a	
4. Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus seletuskirjas lk. 10		32
5. Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regiooni kooskõlastuskiri 13.12.2011 nr. HJR 6-5/11/34175-2		33
6. Maa-ameti kooskõlastuskiri 09.01.2012 nr. 6.2-3/11/14212		34

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 30.08.2011.a. nr.744, Ülejõe küla, Jaaniantsu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Rae Vallavalitsuse korraldusega 30.08.2011.a. nr. 747 ei algatata Ülejõe küla Jaaniantsu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- topoplaan, M 1:500, Geoterra OÜ, 2011, litsents MTR EG10421381-0001, 345 MA;
- Rae valla kehtiv üldplaneering (1993)(vt. Joonis 1);
- Rae valla menetletav üldplaneering (vt. Joonis 2);
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- Katastriüksuse plaan;
- Planeerimisseadus, Maakatastriseadus, Looduskaitseadus, Veeseadus, Teeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, Energiaseadus, Elektriõhutuseseadus ja seaduste alusel vastu võetud määrused;
- Eesti standard EVS 843:2003 "Linnatänavad", Eesti standard EVS:812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus", Eesti standard EVS 840:2003 "Radooniohutu hoone projekteerimine";
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded;
- Eesti radooniriski kaart (Eesti Geoloogiakeskus, 2004)
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.

Vaata Joonis 4, Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendusega.

Planeeritud üksikelamud paiknevad külgnevana juba olemasolevate elamutega Raadiojaama tee ääres. Raadiojaama tee on juurdepääsuteeks kõigile Ülejõe küla Pirita jõe ääres paiknevatele elamualadele. Planeeringualalt on hea pääs Lagedi-Aruküla-Peningi maanteele ja sealt Tallinna ringteele. Planeeringualast teisel pool Pirita jõge paiknevad Lagedi aleviku elamualad.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgi jääb detailplaneeringuala elamute maa-alale.

Planeeringuala jääb Rae valla koostamisel oleva üldplaneeringujärgsele planeeritavale elamumaale. Üldplaneeringuga on määratud Lagedi aleviku sotsiaalobjektide, puhke- ja virgestusalade asukohad. Lähiumbruses koostatud ja kehtestatud detailplaneeringud (Raadiojaama tee 2 krundi DP-2003, Raadiojaama tee 7 krundi DP-2003, Jõe tn 3 pereelamute grupi DP-1997) on käesolevaks ajaks realiseeritud või on ehitustegevus pooleli.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

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

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritaval alal kinnistud	Jaaniantsu kinnistu (65301:011:0115), 16360m ² , maatulundusmaa
Planeeritavale alale juurdepääs	Raadiojaama teelt
Planeeritav ala piirneb	Raadiojaama tee 2 kinnistu (65301:011:0019), Raadiojaama tee 1a kinnistu (65301:011:0154), Jõe tn 5 kinnistu (65301:013:0250), Jõe tn 7 kinnistu (65301:013:0260), Jõe tn 7a kinnistu (65301:013:0270), Raadiojaama tee 4a kinnistu (65301:011:0097), Raadiojaama tee 4 kinnistu (65301:011:0096), Reformimata maa.
Geodeesia	Topoplaan, M 1:500, 2011.a., koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef lääne-ida suunalise langusega, absoluutsed kõrgused vahemikus 38,0 - 32,0.
Planeeritaval alal olevad hooned	Abihoone kinnistu põhjaosas
Planeeritaval alal olevad teed	Raadiojaama tee 2 kinnistu juurdepääsutee
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	0,4kV maakaabel (likvideeritav), side õhuliin, vee- ja kanalisatsioonitorustik, drenaažitorustik
Rohelised alad, keskkonnakaitse	Suurema osa kinnistust moodustab looduslik rohumaa - 72%, võsa ja üksikud suuremad puud moodustavad 15%. Kinnistu paikneb Pirita jõe ääres. Kinnistu paikneb kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal.
Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised	Puuduvad

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted

Planeeringu vajalikkus

Soovitakse võtta 1,6ha suurune kasutamata maatulundusmaa (looduslik rohumaa vähese kõrghaljastusega), aktiivsemalt kasutusele. Kinnistu jagamisega viieks üksikelumukrundiks, elamute ehitamise ja juurdesõidutee rajamisega tekib heakorrastatud elukeskkond. Elamugrupp sobib antud asukohta kuna kõrval juba paiknevad elamud. Elamuehituse sobivust siin kinnitavad ka kehtiv ja koostamisel olev valla üldplaneering.

Lisaks kinnistu omaniku huvidele on arvestatud ka üldsuse huvidega. Planeeringuga nähakse ette Raadiojaama teemaa laiendamine, samuti elamukruntide juurdesõiduteena avaliku kasutusega tee, mille kaudu pääseb Pirita jõe kallasrajale viivale avaliku kasutusega jalgteele.

Põhimõtted

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (1992.a.) järgi jääb detailplaneeringuala elamute maa-alale (vt. Joonis 1).

Planeeringulahendus arvestab menetluses oleva Rae valla üldplaneeringuga (vt. Joonis 2):

- planeeringuala jääb tiheasustus-, reoveekogumis- ja detailplaneeringu kohustusega alale;
- planeeringuala jääb üldplaneeringujärgsele planeeritavale elamumaale;
- planeeringualale ulatub Pirita jõe kalda piiranguvöönd 100m, ehituskeeluvöönd 50m, veekaitsevöönd 10m ja kallasrada 4m arvestatud keskmisest veepiirist;
- planeeringualale ulatub kohaliku maantee, Raadiojaama tee, kaitsevöönd 20m.

Planeeringulahendus arvestab järgmiste asjaoludega:

- Raadiojaama tee ääres ulatub planeeringuala sisselõikena Raadiojaama tee 2 elamumaa kinnistu, mille abihoone ja juurdesõidutee on rajatud Jaaniantsu kinnistule. Jaaniantsu kinnistule ulatuvad osaliselt ka Raadiojaama tee 2 kinnistu vertikaalplaneerimisega kuhjatud täitepinna, piire ja hekk;
- planeeringuala põhjaosas paikneva kõrghaljastusega (teeäärsed puuderead, üksikud suuremad puud).

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

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

Planeeringuga jagatakse Jaaniantsu kinnistu seitsmeks elamumaa krundiks ja neljaks transpordimaa krundiks.

Elamumaa (E) – üksikelamute ehitamiseks

Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone)	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal - laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
Harja suund (elamu)	Kruntidel 1 ja 2 - nurga all analoogselt kõrvalpaikneva kahepereelamuga või paralleelne või risti krundi piiriga grupis; Krundil 5 - paralleelne või risti krundi piiriga; Kruntidel 3 ja 4 - paralleelne või risti Pirita jõega.
Katuse kalle ja harja tüüp	Elamul 15-40°, ühe- või kahepoolne kalle grupis. Abihoone katus ja väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega 10-35°. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katusekallet. Katusekatte toon tume (must, tumehall, tumepruun).
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0,5m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamu kuni 2 korrust (teine korrus katusealune), abihoone 1 korrus.
Krundi piirded	Piire peab sobima hoonete välimusega. Kõrgus kuni 1,5m. Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkiinnistute piiretega.

Elamumaa krundid 7 ja 8 on ilma ehitusõigusega, mõeldud Raadiojaama tee 2 kinnistuga liitmiseks.

Raadiojaama tee äärde planeeritud kruntidel on hoonestusala kaugus teest 10m.

Kruntidel 1 ja 2 on elamud ette nähtud paiknevana analoogselt kõrvalpaikneva kahepereelamuga, Raadiojaama tee äärsel alal, sama nurga all.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

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

Transpordimaa (L)

Krunt 6 on planeeritud avaliku kasutusega tee rajamiseks juurdepääsuks kruntidele 1, 3, 4 ja 5.

Transpordimaale laiusena 9m rajatakse tehnotrassid, siin on võimalus tuletõrjeauto ümberpööramiseks, lume lükkamiseks.

Krunt 11 on planeeritud avaliku kasutusega erateena jalgsi läbipääsuks Pirita jõe äärde.

Krundid 9 ja 10 on ette nähtud Raadiojaama tee teemaa laienduseks.

4.3. Veevarustus, tuletõrjeveevarustus, kanalisatsioon, kuivendusvõrk

Veevarustus

Kuna planeeringuala jääb üldplaneeringujärgsele reovee kogumisalale, siis on veevarustus ja reovee kanaliseerimine ette nähtud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemi baasil. Piki Raadiojaama teed on olemas ühisveevärgi torustik.

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt välja antud liitumise eeltingimustele 20.07.2011.a. nr VK-LT 151 (vt. lisa 2.3.).

Ühisveevärgiga ühenduspunkt paikneb Raadiojaama tee olemasoleval ühisveetorustikul.

Ühe elamu planeeritud veevajadus on 0,5m³/d. Planeeringuala olmeveevajadus on 2,5m³/d s.o. 75 m³/kuus.

Veetorustik on planeeritud piki transpordimaa serva, plasttorudest, planeeritud kruntide piiridele paigaldatakse sulgemisarmatuur, mis on ka kruntide liitumispunktideks.

Kõik asfaltkatte all paiknevad ja ristuvad tehnotrassid paigaldatakse hülssidesse.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevesi saadakse ühisveevärgi torustikul paiknevatest maapealsetest olevast ja planeeritud hüdrandist Raadiojaama tee ääres.

Planeeritud hoonete kustutamiseks vajalik arvutuslik vooluhulk on 15 l/sek kolme tunni jooksul.

Tupiktänava lõppu on planeeritud tuletõrjeauto ümberpööramisplats 12 x 12m.

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

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt Eesti standardi EVS:812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" nõuetele.

Kõik ehitised peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

Kanalisatsioon

Kuna planeeringuala jääb üldplaneeringujärgsele reovee kogumisalale, siis on veevarustus ja reovee kanaliseerimine ette nähtud piirkonna ühisveevärgi ja –kanalisatsioonisüsteemi baasil. Piki Raadiojaama teed on olemas ühiskanalisatsiooni torustik.

Reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Elveso poolt välja antud liitumise eeltingimustele 20.07.2011.a. nr VK-LT 151 (vt. lisa 2.3.).

Ühe elamu reoveehulk on 0,5m³/d. Planeeringualalt vastuvõetav reoveehulk on 2,5m³/d s.o. 75 m³/kuus.

Kanalisatsioonitorustik on planeeritud piki transpordimaa serva. Kruntide kanaliseerimine on lahendatud isevoolsena Raadiojaama tee äärde planeeritud kanalisatsiooni ülepumplasse ja sealt oleva ühiskanalisatsiooniga ühenduspunkti. Ülepumpla hooldamiseks tuleb rajada kõrvale tugevdatud alusega plats.

Kruntide liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga paiknevad transpordimaal, krundi piiril.

Planeeringuala kanaliseerimiseks tuleb koostada kanalisatsiooni projekt.

Kanalisatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoonete väljaviigu asukohad määratakse hoonete projekteerimisel.

Kinnistute ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ühendamise ühenduspunktist liitumispunktini projekteerimistööd on liituja kohustuseks, ehitustööd on vee-ettevõtja kohustuseks.

Kinnistustiseste vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimine ja välja ehitamine on liituja kohustuseks.

Liitumise tingimuste kohta vt. lisa 2.3.

Kuivendusvõrk

Planeeringuala sademevee ja дренаazivee eesvooluks on Pirita jõgi, milleni on planeeritud kogujadreen alates tupiktäna lõpust.

Tänavalt sadevee ärajuhtimiseks on planeeritud küvetid, дренаazivee ärajuhtimiseks kogujadreenid.

Sademevee ja дренаazivee ärajuhtimiseks on iga krundi jaoks tänavale planeeritud kuivendusvõrgu ühenduskaevud.

Sademevee ja дренаazivee kanalisatsioon ei kuulu piirkonna ühisveevärgi ja kanalisatsioonisüsteemi koosseisu, jäetakse kinnistute ühisomandisse.

Sademevee ja дренаazivee kanalisatsiooni rajamiseks tuleb tellida eraldi projekt.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr. 193421, 13.07.2011.a. (vt. lisa 2.1.), mille kohaselt elamukruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud "Raadio" alajaama fiidrisse F-2 paigaldatavalt 0,4kV kaabelliinilt piki Raadiojaama teed ja juurdepääsuteed (vt. skeem lisa 2.1.).

Madalpingevõrk on ette nähtud madalpinge maakaabelliinidega.

Planeeritud liitumiskilbid paiknevad elamukruntide piiril ja on vabalt teenindatavad.

Arvestuslik peakaitse igale üksikelamule on 3 x 25A.

Tänaa ärde on ette nähtud tänavavalgustus.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Side

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS poolt välja antud tehnilistele tingimustele nr.17248126, 13.07.2011.a. (vt. lisa 2.2.).

Paneeringuga on juurdesõidutee ääres reserveeritud maa-ala maakaablitrassi ehitamiseks nähes ette maakaabliga sisestuse igale krundile.

Planeeritud maakaablitrass on seotud sisselõikena Raadiojaama tee ääres asuva Elioni VMOHBU 100x2 maakaabli trassiga Raadiojaama tee ja juurdesõidutee ristmikul.

Sidevarustuse kohta koostada eraldi projekt.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel.

4.6. Teed ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on kohalikult maanteelt - Raadiojaama teelt. Kohaliku maantee kaitsevöönd on 20m.

Juurdesõidutee elamukruntideni (ettepanek nimetada Jaaniantsu teeks) on planeeritud avaliku kasutusega teena - vallateena.

Pirita jõe kallasrajale pääsuks on planeeritud jalgtee - avaliku kasutusega eratee.

Planeeritud tupiktee transpordimaa laius on 9m, sõidutee laius 4,2m. Tupitee lõpus on auto ümberpööramisvõimalus 12x12m, mis on kasutatav ka tuletõrjeauto ümberpööramiseks.

Tupiktee ääres ja lõpus on ruumi lumelükkamiseks.

Sõidutee on planeeritud asfaltbetoonkattega, tee lõige vt. joonis 3.

Tupiktee ristmikule Raadiojaama teega, samuti kruntide väljasõitudele Raadiojaama teele, on kantud liikluskorralduse põhimõtetele ja teede projektkiirusele vastavad nähtavuskolmnurgad.

Piirde konstruktsioon ja haljastus ei tohi takistada nähtavust nähtavuskolmnurgas.

Kruntidele on näidatud juurdepääsud ja parkimisplatsid 2-le autole.

Kallasrajalepääsu jalgtee jaoks on planeeritud koridor laiusega 2m. Jalgtee on planeeritud killustikkattega.

4.7. Haljastus, keskkonnakaitse

Haljastus

Suurema osa kinnistust moodustab looduslik rohumaa - 72%, võsa ja üksikud suuremad puud ja puuderead moodustavad 15%.

Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Tee ääres paiknev haljastus ei tohi takistada nähtavust nähtavuskolmnurgas.

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

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

Keskkonnakaitse

Keskkonnakaitse abinõud planeeringualal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest (Pirita jõe kalda piiranguvöön 100m, ehituskeeluvöön 50m, veekaitsevöön 10m, kohaliku maantee kaitsevöön 20m, 0.4kV õhuliini kaitsevöön 2m, 0,4kV maakaabli kaitsevöön 1m, side õhuliini kaitsevöön 2m, vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöön 2m, reoveepumpla kaitsevöön);

- maa-ala jääb Eesti radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiakeskus,2004) järgi kõrge radoonisisaldusega pinnasega alale ja seega on elamute projekteerimisel ja ehitamisel vaja

kasutada Eesti standardis EVS 840:2003 “Radooniohutu hoone projekteerimine” antud juhised radooniohu vältimiseks uutes majades.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnasega alal tuleb projekteerimisel ja ehitamisel kasutada tarindite radoonikindlaid lahendusi (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon).

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- tolmuva soidutee rajamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine kruntidele olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine;
- oleva haljastuse säilitamine ja uue rajamine;

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

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

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teedevõrgu plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu elamugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- tänava- ja hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimislike ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.
- turvafirmadelt signalisatsioonisüsteemide paigaldamine ja teenuse tellimine.

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

Andmed kruntide moodustamiseks

krundi nr.	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse maaüksustest	krundi senine sihtotstarve
krunt 1	E	1604	Jaaniantsu	M
krunt 2	E	1604	Jaaniantsu	M
krunt 3	E	4488	Jaaniantsu	M
krunt 4	E	4119	Jaaniantsu	M
krunt 5	E	2382	Jaaniantsu	M
krunt 6	L	767	Jaaniantsu	M
krunt 7	E	214	Jaaniantsu	M
krunt 8	E	322	Jaaniantsu	M
krunt 9	L	223	Jaaniantsu	M
krunt 10	L	342	Jaaniantsu	M
Krunt 11	L	295	Jaaniantsu	M

Näitajad kruntide kohta

krundi nr.	krundi plan. suurus m ²	ehitus-alune pind m ² elamu/abihoone	täis-ehit. %	maksimaalne korruselisus/ elamu/abihoone	maks. kõrgus m elamu/abihoone	hoonete arv krundil elamu/abihoone	maa siht-ots-tarve	siht-otstarbe osakaal %	sulet. bruto-pind m ²	min. tule-püsiv. klass	piirangud, servituudid, kommentaarid
1	1604	170 / 80	16	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	420	TP3	Osaliselt kalda piiranguvööndis. Kohaliku maantee kaitsevöönd 20m. Piirang nähtavuskolmnurgast.
2	1604	170 / 80	16	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	420	TP3	Osaliselt kalda piiranguvööndis. Kohaliku maantee kaitsevöönd 20m. Piirang nähtavuskolmnurgast. Oleva side õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut.
3	4488	220/ 80	6	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	420	TP3	Kogu ulatuses kalda piiranguvööndis, ehituskeeluvöönd 50m ja veekaitsevöönd 10m. Avalik kasutus kallasrajal (kallasraja ulatus 4m keskmisest veepiirist).
4	4119	220/ 80	7	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	420	TP3	Kogu ulatuses kalda piiranguvööndis, ehituskeeluvöönd 50m ja veekaitsevöönd 10m. Avalik kasutus kallasrajal (kallasraja ulatus 4m keskmisest veepiirist).
5	2382	170/ 80	11	2 / 1	8m / 5m	1 / 2	E	100	420	TP3	Osaliselt kalda piiranguvööndis. Kohaliku maantee kaitsevöönd 20m. Piirang nähtavuskolmnurgast.
6	767	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Avalik kasutus (persp. vallatee). Plan. servituut vee- ja

											kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatuses. Plan. drenaazitorustiku servituut.
7	214	-	-	-	-	-	E	100	-	-	Osaliselt kalda piiranguvööndis. Plan. kaitsevöönd kanalisatsioonitorust ja plan. servituut.
8	322	- / 20* *olev abihoone	3	- / 1	- / 5m	- / 1	E	100	20	TP3	Kohaliku maantee kaitsevöönd 20m. Oleva vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ja olev servituut (isiklik kasutusõigus). Olev sõiduteeservituut. Olev 0,4kV maakaabli kaitsevöönd ja servituut. Piirang nähtavuskolmnurgast. Plan. kaitsevöönd kanalisatsioonitorust ja plan. servituut. Plan. kaitsevöönd reoveepumplast.
9	223	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Oleva kanalisatsioonitorustiku ja drenaaži kaitsevöönd ja olev servituut (isiklik kasutusõigus). Avalik kasutus (Raadiojaama tee laiendus).
10	342	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Oleva vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd ja olev servituut (isiklik kasutusõigus). Olev sõiduteeservituut. Oleva 0,4kV õhuliini (tänavavalgustus) kaitsevöönd. Oleva 0,4kV maakaabli kaitsevöönd ja olev servituut. Olev elektri liitumiskilp. Oleva side õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut. Avalik kasutus (Raadiojaama tee laiendus). Plan. servituut vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatuses.
11	295	-	-	-	-	-	L	100	-	-	Avaliku kasutusega eratee. Plan. drenaazitorustiku servituut.

Märkus: Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala kehtib vaid hoone kohta ning ei sisalda konsoolsete rõdude, katmata terrasside, treppide, samuti katuseräästaste jms pindalasid.

Planeeritava maa-ala bilanss

tähis	maakasutuse sihtotstarve	pindala m ²	%
E	Elamumaa-üksiklamumaa	14733	90
L	Transpordimaa	1627	10
Kokku		16360 = 1,6ha	100

Vajalikud servituudialad käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks

- plan. kanalisatsioonitoru servituut (laiusega 1,0m) krundil 7 ja 8 AS Elveso kasuks;
- plan. vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut kaitsevööndi ulatuses krundil 6 ja 10 AS Elveso kasuks;
- plan. vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut kaitsevööndi ulatuses krundil Raadiojaama teel planeeringualast liitumispunktideni AS Elveso kasuks;
- plan. дренаazitorustiku servituut krundil 6 AS Elveso kasuks;
- plan. дренаazitorustiku servituut krundil 11 kruntide 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 kasuks;
- plan. oleva side õhuliini servituut kaitsevööndi ulatuses krundil 2 ja 10 Elion Ettevõtte AS kasuks;
- olev vee- ja kanalisatsioonitorustiku servituut (isiklik kasutusõigus) krundil 8 ja 10 AS Elveso kasuks;
- olev kanalisatsioonitorustiku ja дренаazitorustiku servituut (isiklik kasutusõigus) krundil 9 AS Elveso kasuks;
- olev sõiduteeservituut krundil 8 ja 10 Raadiojaama tee 2 (65301:011:0019) kinnistu kasuks;
- olev 0,4kV maakaabli servituut krundil 8 ja 10 Eesti Energia kasuks.

4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava ja kokkulepped

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

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud esitatud järjekorras:

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

Ülejõe küla Jaaniantsu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel)

pos. nr.	kooskõlastaja	kooskõlastuse nr. ja kuupäev	kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused, arvamused
1	Põhja-Eesti Päästkeskus	14.11.2011 nr 4011-1	Kooskõlastatud K. Gudinas	Kaust 1 / 6 joonis 7a, - lk. 31 lk 10 Kooskõlastused.	
2	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon	13.12.2011 Nr. HJR 6- 5/11/34175/2	Kooskõlastuskiri Allan Piik juhataja	Kaust 1 / 6 Lk. 33 Kooskõlastused	
3	Maa-amet	09.01.2012 Nr. 6.2- 3/11/14212	Kooskõlastuskiri Anne Toom Peadirektori asetäitja kt..	Kaust 1 / 6 Lk. 34-36 Kooskõlastused	
4	OÜ Jaotusvõrk Tallinn-Harju regioon	09.11.2011 nr 1051078315	Jaaniantsu kinnistu ja lähiala detailplaneering kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. M. Erik	Kaust 1 / 6 joonis 7a - lk. 31 Kooskõlastused	
5	Elion Ettevõtted AS	07.11.2011 nr 18020079	Kooskõlastatud tingimustel: Kooskõlastus kehtib joonise 3 kohta. Kooskõlastus kehtib kuni 06.11.2012 A. Sepp	Kaust 1 / 6 joonis 7a - lk. 31 Kooskõlastused	
6	AS Elveso	15.11.2011 nr VK-KK 249	Kooskõlastatud E. Laidvee	Kaust 1 / 6 joonis 7a - lk. 31 Kooskõlastused	

7	<u>Maaüksuse omanik</u> Jaaniantsu mü (65301:011:0115) Keskkonnaarenduse OÜ Rando Ottel 56489551 rando@keskkonnaarendus.ee	15.11.2011	Planeeringu lahendusega nõus.	Kaust 1 / 6 joonised 6a ja 7a lk. 30 ja 31 Kooskõlastused	
8	<u>Naabermaaiüksuste omanikud</u> Raadiojaama tee 2 mü (65301:011:0019) Eduard Ivanišvili	15.11.2011	Planeeringuga olen nõus ja tutvunud.	Kaust 1 / 6 Joonis 6a – lk. 30 Kooskõlastused	
	Priit Ränk	15.11.2011	Planeeringuga olen nõus ja tutvunud.	Kaust 1 / 6 Joonis 6a - lk. 30 Kooskõlastused	
	Kairi Ränk	15.11.2011	Planeeringuga olen nõus ja tutvunud.	Kaust 1 / 6 Joonis 6a – lk. 30 Kooskõlastused	

Peaarhitekt

J. Vähi

LISAD (PABERKANDJAL)