

Töö nr. 358- 12 **Eksemplar nr.** /6
Tellij: Rae Vallavalitsus
Huvitatud isik: LUBJA INVEST OÜ
reg. kood 10709521; tel. 6112750, 5047343,
e-mail:hansacom@eol.ee, lubjainvest@hotmail.ee
Töö täitja: OÜ MAAPLANEERINGUD,
reg. kood 10194910; tel. 6528403, e-mail: maap@hotmail.ee

**Harju maakond Rae vald Järveküla küla
JÄRVEKÜLA KÜLA VIBU TEE 12
JA MÄNNI TEE 6 KINNISTUTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

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

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr., KMH litsents nr. 0058	Ene Lausmaa
vormistas	tehnika	Eugen Jakobson
vormistas	tehnika	Viive Uiho

Peaarhitekt Jõrgen Vähi

Tallinn, 10.2012.a.

SISUKORD

I OSA DP SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED

SELETUSKIRI	2 - 20
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	9
Detailplaneeringu vastavus Rae valla üldplaneeringule	
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	12-20
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted	12
4.2. Kruuntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus	12
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja дренаazhivesi tuletõrjeveevarustus	14
4.4. Elektrivarustus ja side	16
4.5. Küte	16
4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine	16
4.7. Keskkonnatingimused	16
Haljastus, keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused, keskkonnamõjud, maaparandusobjektid, tervisekaitse, Männi tee 8 kinnistul olemasoleva elamu insolatsioon	
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	18
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	18
Üldkasutatavale maale planeeritava keskkonna loomise põhimõtete ja mänguväljakute elluviimise tegevuskava ning väljakute rajamise avaliku huvi kaalutlused	
Kruuntide ehitusõigus	19
Territooriumi bilanss	20

JOONISED 21-27

Joonis 1 Situatsiooniskeem M 1:20 000	M 1:20 000	21
Joonis 2 Kontaktvööndi skeem	-	22
Joonis 3 Väljavõte üldplaneeringust ja leppemärgid	-	23
Joonis 4 Lähteplaan	M 1: 500	25
Joonis 5 Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1: 500	26
Joonis 6 Ruumiline illustratsioon	-	27

KOOSKÖLASTUSED

28-30

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | Järveküla küla Vibu tee 12 ja männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastused (koondtabel) | 28 |
| 2. | Põhijoonis-kooskõlastused (joonis 6a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6) | 29 |
| 3. | Päästeameti Põhja Päästekeskuse kooskõlastus seletuskirjas lk. 15 | 30 |

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID

	31-
LISAD	31-51

1.	Lähtetingimused	31-42
Lisa 1.1.	Väljavõte Vibu tee 12 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 12251602, kat. tunnus 65301:001:2504	31
Lisa 1.2.	Väljavõte Männi tee 6 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 8708502, kat. tunnus 65301:001:0872	32
Lisa 1.3..	Vibu tee 12 kinnistu katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:001:2504	33
Lisa 1.4.	Männi tee 6 kinnistu katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:001:0872	34
Lisa 1.5.	Vibu tee 12 maa-ala plaan tehnovõrkudega, M 1:500, töö nr. MP-279/07-12, OÜ Geoplus.	35
Lisa 1.6.	Väljavõte Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II jrk. detailplaneeringu (kehtestatud) tehnovõrkudest.	36
Lisa 1.7.	Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)	38
Lisa 1.8.	Siseministeeriumi vastus – Ehitusaluse pinna arvutamise aluse kohta.	40
Lisa 1.9	Väljavõte Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2013 -2024.	41-42
Lisa 1.10	Laste mänguväljaku liumägi Jacob, kood LM003	43
Lisa 1.11	Insolatsiooni skeem	44
2.	Tehnilised tingimused	45-51
Lisa 2.1.	Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 202702/1	45
Lisa 2.2.	AS Elveso tehnilised tingimused nr. VK-TT164, 03.08.2012, nr. 4-11/1627-1	46-51

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

52-

1. Väljavõte ajalehest Harju Elu 20. juuli 2012.a. Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. **52**
2. Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid august 2012.a. Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta **53**
3. Leping detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks 31. mi. 2012.a. **54**
4. Rae Vallavalitsuse korraldus 12.juuni.2012 nr 586 Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta. **59**
5. Lähteseisukohad Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks **61**
6. Rae Vallavalitsuse kiri 40.07.2012, nr. 6-1/5278 Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine. **68**
7. Kod. Alari Sarapuu kiri 07.08.2012.a. Rae Vallavalitsusele – Vaie Rae Vallavalitsuse 12.03.2012.a. korraldusele nr. 586 Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta. **70**
8. Rae Vallavalitsuse korraldus 11. september 2012.a. nr. 919 – Vaideotsus Rae Vallavalitsuse 12.06.2012 korraldusele nr. 586 "Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" esitatud vaide lahendamiseks. **74**
9. Foto Vibu tee 12 kinnistu piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise teate kohta. **79**
10. Rae Vallavalitsuse Planeerimis-ja maakorralduskomisjoni protokoll 03.01.2013.a. Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eskiisi kohta. **80**
11. Vastus Rae Vallavalitsuse Planeerimis-ja maakorralduskomisjoni 03.01.2013.a protokoll'ile **81**
12. Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 84, 22. jaanuar 2013.a. – Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta. **82**
13. Väljavõte ajalehest Harju Elu 8. veebruar 2013.a. Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta 22.02-07.03.2013.a. **83**
14. Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid veebruar 2013.a. Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku kohta 22.02-07.03.2013.a. **84**
- 14a. Rae Vallavalitsuse kiri 02.2013 nr. 6-1/ Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine. **84a**
15. Männi tee 8 kinnistu omaniku Aari Sarapuu e-kiri 06.03.2013: Vastuväited Rae Vallavalitsuse 22.01.2013.a. korraldusega nr. 84 vastu võetud Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistue ja lähiala detailplaneeringule **85**
16. Rae Vallavalitsuse vastuskiri mr. 6-1/1007, 05.04.2013 Männi tee 8 kinnistu omanikule Alari Sarapuu'le **90**
17. Väljavõte ajalehest Harju Elu 5. aprill 2013.a. Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku **93**

	tulemuste avaliku arutelu kohta.	
18.	Väljavõtte ajalehest Rae Sõnumid aprill 2013.a. Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu kohta.	94
19.	Männi tee 8 kinnistu omaniku Alari Sarapuu täiendusttepanekud avaliku arutelu protokollile.	95
20.	Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll 18. aprill 2013, nr. 6-10/15	96-105
21.	Elektronpostiga edastatud kirjavahetus.	106-118
22.	Harju Maavalitsuse kiri 30.07.2013 nr. 6-7/2013/3355 – Rae vald, Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud vastuväidete arutelu kohta.	119
23.	Harju Maavalitsuse planeeringute järelvalve komisjoni ühisnõupidamise protokoll 15. august 2013.a.	121
24.	Rae Vallavalitsuse kiri 09.10.2013, nr. 15-6/6649 - Männi tee 6 planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsealast.	127
25.	Rae Vallavalitsuse kiri 13.09.2013. nr. 15-6/6649 – Vastus teabenõudele	129
26.	Keskkonnaameti kiri 24.09.2013, nr. HJR 7-8/13/21420-2 – Puurkaevude sanitaarkaitsealadest	131
27.	Harju Maavalitsuse kiri 25.11.2013.a. nr. 6-7/2013/3355 – Rae vald, Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneering.	133-145
28.	Keskkonnaameti kiri 29.11.2013, nr. HJR 1-15/13/26481 – Otsus veehaarde sanitaarkaitseala vähendamise kohta.	146-147
29.	Harju Maavalitsuse kiri 14. 04. 2014.a. nr. 6-7/2014/932 Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule heakskiidu andmise kohta.	148-154

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 12. juuni.2012.a. nr. 586 Järveküla küla, Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, M 1:500, OÜ GeoPlus, 2012, litsents nr. 436 MA, töö nr. MP – 297/07 - 12;
- Rae valla kehtiv üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr. 462, 21.05.2013.a. (vt. joonis 3);
- Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr. 251, 20. märts 2007.a.;
- Järveküla küla Loopealse-Suurekivi pereelamute kvartali II jrk. Detailplaneering (kehtestatud);
- Rae valla ehitismäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arnegukava 2013-2024 (kinnitatud Rae Vallavolikogu määrusega nr. 108, 28.05.2013);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- Vibu tee 12 katastriüksuse plaan (65301:001;2504) ja Männi tee 6 katastriüksuse plaan (65301:001:0872);
- Eesti standard EVS 843:2003 "Linnatänavad", Eesti standard EVS:812-6:2005 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus";
- Vabariigi Valitsuse määrus 27.10.2004 nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuspõhised nõuded";
- Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid;
- etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks;
- Keskkonnaameti korraldus 29.11.2013 nr. HJR 1-15/13/26481.

Käesolevat detailplaneeringut on korrigeeritud peale avalikku arutelu (18.03.2013):

1. Seoses Järveküla küla Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikule arutelule – Krundi 5 hoonsesala on vähendatud: idapiirist on endise 5 meetri asemel hoone võimalik kaugus 12 meetrit ja on välistatud eluhoone ehitamine krundi põhjapiirist kaugemale kui 27.5 meetrit.
2. Seoses Rae valla üldplaneeringu kehtestamisega (Rae Vallavolikogu otsus 462, 21.05.2013.a.) – Varemkehtiv üldplaneeringu joonis on välja vahetatud
3. Seoses Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2024 kinnitamisega (Rae Vallavolikogu määrus nr. 108, 28.05.2013) – Perspektiivse varupuurkaevu jaoks hoonestusala lisamisega krundile 3 (vt. ka lisa 1.9 - Väljavõte Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2013 -2024.) Perspektiivsele varupuurkaevule on moodustatud tootmismaa krunt.

Käesolevat detailplaneeringut on korrigeeritud (03.02.2014) peale Harju Maavalitsuse kirja 25.11.2013, nr. 6-7/2013/3355 ja Keskkonnaameti korraldust 29.11.2013.a. nr. HJR 1-15/13/26481

- Keskkonnaameti korraldus 29.11.2013.a. nr. HJR 1-15/13/26481 kohaselt on Männi tee 6 (katastritunnus 65301:001:0872) asuva puurkaevu nr. 15048 ja vastavalt Rae valla ÜVK arendamise kavale 2013-2024 samale kinnistule kavandatava uue puurkaevu sanitaarkaitseala 10 meetrit. Seega ei asu üldkasutatavale maale planeeritud mänguväljakud puurkaevude sanitaarkaitsealas, samuti krundile 1 ei ole enam piirangut puurkaevu sanitaarkaitsealast.
- Töösse on lisatud „Insolatsiooni skeem” (lisa 1.11). Uus elamu (krundil 5) planeeritakse Männi tee 8 kinnistust lääne poole minimaalselt 19.9 m. Päikesekiirgusest tekkiv vari olemasoleva elamuni ei ulatu ja seega ei piira päikesevalgust.

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

Planeeringuala paikneb käesolevaks ajaks kehtestatud detailplaneeringute alal. Nendeks on: 1. Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneering

2. Järveküla küla Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II jrk. detailplaneering

Joonisel 2 (kontaktvööndi skeem) on ära näidatud kehtestatud ja algatatud naaberplaneeringud ja nende üldised lahendused. Varemplaneeritud detailplaneeringute kohaselt oli Vibu tee 12 kinnistu üldmaa ja Männi tee 6 kinnistu tootmismaa. Männi tee 6 kinnistul on olev puurkaev PRK0015048.

Detailplaneeringu eesmärk on vastav valla kehtivale üldplaneeringule. Planeeringuala külgneb olemasolevate ja planeeritud väikeelamute maa-aladega. Juurdepääsud on olevatelt avalikelt teedelt (vt. ka joonis 2 – Kontaktvööndi skeem ja joonisel 5 skeem – Planeeringuala seos varemplaneeritud aladega (planeeringud on kehtestatud)).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- muuta käesoleval ajal üldmaa ja tootmismaa maakasutuse sihtotstarve osaliselt elamumaaks;
- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

Detailplaneeringu vastavus Rae valla üldplaneeringule

Vibu tee 12 kinnistu asub Rae Vallavolikogu 20.03.2007 otsusega nr 251 kehtestatud Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu alal, mille kehtestamisega muudeti Rae valla üldplaneeringut (kehtestatud 1993). Kinnistu üldkasutatava maa sihtotstarve määrati seoses Männi tee 6 kinnistul asuva puurkaevu sanitaarkaitse alaga.

Männi tee 6 kinnistu asub Rae Vallavolikogu 23.12.1997 otsusega nr 98 kehtestatud „Loopealse- Suurekivi pereelamute kvartali detailplaneeringu“ alal ning krunt on ette nähtud puurkaevu teenindamiseks.

Rae valla 21.mai 2013 kehtestatud üldplaneeringus on märgitud Vibu tee 12 kinnistu maakautuse juhtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa ja Männi tee 6 kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks tootmismaa. Mõlemad kinnistud st planeeringuala asuvad

olemasolevate elamumaade keskel. Tootmis- ja ärimaa juhtotstarve on määratud tulenevalt üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud puurkaevu kaitsevööndi ulatusest.

Vastavalt planeerimisseaduse §9 lõikele 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Antud juhul planeeritakse kaks elamumaa krundi kaks üldmaakrundi ning kaks tootmismaa krundi puurkaevude teenindamiseks tootmismaa ja üldmaa krundi asemele.

Planeeringuala on osaliselt (Vibu tee 12 kinnistu) Rae Vallavolikogu 20. 03. 2007 otsusega nr 251 kehtestatud Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringu alal, millega on loodud võimalus tiheasustuse tekkeks. Seega säilitab detailplaneering piirkonnas valdavalt senise juhtotstarbe, milleks on elamumaa ning planeeritu sulandub olemasolevasse ja varem planeeritud elamupiirkonda. Detailplaneeringuga järgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ning kehtestatud detailplaneeringus planeeritud krundi suurusi ning hoonete mahtusid ja kõrgust.

Eelpool kirja pandut arvestades ei pea kahe uue elamukoha loomist olemasoleva ja planeeritud tiheasustuse laiendusena üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Üldandmed

Vibu 12 kinnistu (üldkasutatav maa) Männi tee 6 kinnistu (tootmismaa)	1954 m ² 6150 m ²
Planeeritaval alal kinnistud	2 tk. 65301:001:2504; registriosa 12251602 65301:001:0872, registriosa 8708502
Planeeritaval alal olevad hooned	Planeeringualal on olev puurkaevu hoone (6 m ²).
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Detailplaneering on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub käesoleval ajal olevalt Vibu teelt ning olevalt Männi teelt.
Planeeritaval alal tehnovõrgud	Planeeringualal on olev puurkaev PRK0015048. Planeeringuala lõunaosa läbib ida-läänesuunaliselt 10 kV maakaabel ja 0.4 kV õhuliin. 0.4 kV õhuliin läbib ala ka põhja-lõuna suunaliselt.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritaval alal maaparandussüsteeme ei ole.

Planeeritaval alal muinsus- kaitse- ja looduskaitse alused objektid	Muinsuskaitse- ja looduskaitse aluseid objekte planeeritaval alal ei ole.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 10km.

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega

Männi tee 8a mü	– 65301:001:0874 – tootmismaa (olev Siku1 alajaam)
Männi tee 8 mü	– 65301:001:0873 – elamumaa (olev hoonesus)
Vibu tee 10 mü	– 65301:001:2502 – elamumaa
Vibu tee 14 mü	– 65301:001:2506 – elamumaa
Loopealse tee 7 mü	– 65301:001:1370 – elamumaa (olev hoonesus)
Loopealse tee 5 mü	– 65301:001:1350 – elamumaa (olev hoonesus)
Männi tee 4 mü	– 65301:001:1480 – elamumaa (olev hoonesus)
Soovere mü (Männi tee)	– 65301:001:0871 – transpordimaa (olev tee)
Vibu tee lõik L1	– 65301:001:2489 – transpordimaa (olev tee)

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne geodeetiline plaan. Joonise nimetus: „Vibu tee 12 maa-ala plaan tehnovõrkudega” - M 1:500. Töö nr. MP-279/07-12, mõõdistas OÜ Geoplus 06.07.2012.a.

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 48.00-46.65 m, maapinna langus on kirde suunas. Planeeritav ala on tasase reljeefiga.

3.4. Kõlvikuline jaotus

Maa-ameti Maakatastri katastriüksuse plaani kohaselt kõlvikuline jaotus Vibu tee 12 kinnistul on kogu ala looduslik rohumaa ja Männi tee 6 kinnistul on looduslik rohumaa 6474 m² ja õuema 6 m² (puurkaevu hoone)

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.

Planeeringus on ette nähtud oleva üldkasutatava maa osaline muutmine elamumaaks (Vibu tee 12 kinnistu) ja oleva tootmismaa osaline muutmine elamumaaks ja üldkasutatavaks maaks (Männi tee 6 kinnistu).

Planeeringuala on täielikult varemkehtestatud detailplaneeringute alal, millega on loodud võimalus tiheasustusala tekkeks. Seega säilitab detailplaneering piirkonnas valdavalt senise juhtotstarbe, milleks on elumumaa ning planeeritu sulandub olemasolevasse ja varem planeeritud elumupiirkonda. Detailplaneeringuga järgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgust.

Üldkasutatavale maale (krunt 2 – Vibu tee 12 kinnistul) on ette nähtud laste mänguväljakute väikevormide rajamine. Mänguväljakute seadmed peavad olema ohutud, samuti peab olema ohutu nende paigaldamine, hooldamine ja kasutamine. Mänguväljaku ohutuse tagamisel ja hindamisel arvestada standardi EVS-EN 1176 „Mänguväljaku seadmed ja aluspind” osade 1-11 nõudeid.

Krundile 3 (Männi tee 6 kinnistul) on ette nähtud palliplatside (korvpall, võrkpall jne.) rajamine. Palliplatside rajamisel läänepiirist jätta vabaks minimaalselt 12.5 m ja põhjapiirilt 10.0 m. Selline väljakute paigutus tagab olevate elumute akendest platside normatiivse kauguse 20,0 meetrit. Krundil 3 mänguplatsidel on võimalik korrada mängida (10 + 12) 22 inimesel, krundile 2 mahub ronimisredel-liuväljale ca 8 ja liivakasti ca 8 last (vt. lisa 1.10).

Planeeritud elumumaa kruntidele on ette nähtud ühe üksikelamu rajamine ja ühe abihoone (ehitusluse pinnaga kuni 40 m²) rajamine.

Rae valla perspektiivse ühisveevärgi kava järgselt on ehitamata piirkondlik survetõstepumpla, mis rajatakse krundile 4.

Peale survetõstepumpla valmimist jääb puurkaev reservi. Perspektiivse varupuurkaevu jaoks on moodustatud tootmismaa krunt 6 (vt. ka lisa 1.9).

Käesoleva planeeringuga jätkatakse loogiliselt oleva elumumaa jätkumist kasutades ära juba olevat teed ja olevaid tehnotrasse..

4.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Joonisel 6 „Põhijoonis ja tehnovõrgud” on antud krundi maakasutuse sihtotstarbe, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitusalune pindala, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Üldised arhitektuursed nõuded:

Hoonete välisviimistlus	Välisviimistlus kas kivi, puit, metall, klaas või kivi kombineeritud
-------------------------	--

(üksikelamu ja abihooned) ja konstruktsioonid	puidu, metalli ja klaasiga, samuti krohvitud pinnad. Värvitoonid looduslähedased ja pastellsed. Konstruktsioonis on lubatud kasutada kivi, puitu, metalli, betooni. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (üksikelamuga). Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust
Katuse harja suund	Risti või paralleelne vastavalt Männi tee ja Vibu tee krundi piiride suhtes.
Hoonete katuse kalle	Krunt 1 (Vibu tee 12 kinnistust moodustatud) - 0° -35° ; Krunn 5 (Männi tee 6 kinnistust moodustatud) – 30° - 45°, Krunn 4 (Männi tee 6 kinnistust moodustatud survepumpa hoone) - 0° -25°
Hoonete suurim lubatud kõrgus	põhihoonel (üksikelamu) – max. 8.0 m, abihoonel max. 5.0 m. Kõrgused järgivad piirkonnas varemplaneeritud (kehtestatud) hoonestust. Survepumpala hoone – 6.0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Elamul 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus. Survepumpal 1 korrus.
Kohustuslik ehitusjoon	Krundil 1 ja 5 on ehitusjooneks vastavalt Vibu tee ja Männi tee äärsest krundi piirist 7,0 meetrit. Krundil 4 kohustuslik ehitusjoon vaba.
Krundi piirid	Lahendatakse hoonete projekteerimisel (max kõrgus +1.5 m), et oleks tagatud hoonete ja piirdeaia omavaheline sobivus. Võimalikud piirdeaia tüübid: võrkpiire, puitpiire või puit kombineeritud kiviga. Piirde asukohad vt. joonis 6 .

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega..
Hoonestusala määramisel on kinni peetud EV kehtivatest õigusaktidest ja normidest.
Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Servituudid on kantud joonisele 6 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“

Vajalikud servituudialad käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

- plan. servituut oleva veetorustiku kaitsevööndi ulatuses krundil 5 AS Elveso kasuks;
- planeeritud vee- ja kanalisatsioonitoru servituut kaitsevööndi ulatuses Vibu teel ja Männi teel liitumispunktidest planeeritud kruntide piiril olevate trassideni AS Elveso kasuks;
- planeeritud servituut oleva veetrassi kaitsevööndi ulatuses krundil 3 AS Elveso kasuks;
- olev servituut (isiklik kasutusõigus) kruntidel 3, 4, 5 AS Jaotusvõrk kasuks (vt, .lisa 1.2 jagu III seletuskirjas);
- planeeritud servituut planeeritud juurdepääsule ja planeeritud veetorustiku- ja kanalisatsioonitorustikule (kokku 8,5 m) krundil 3 AS Elveso kasuks.
- planeeritud servituut planeeritud 0.4 kV maakaablile tehnotrassi kaitsevööndi ulatuses Vibu teel ja Männi teel OÜ Elektrilevi kasuks.

- plan. servituut plan. juurdepääsule ja plan. veetrotustikule krundil 3 krunt 6 kasuks.

4.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldist

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 5 - Põhijoonis ja tehnovõrgud.

Planeeringualal tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest nii Vibu teel kui Männi teel.

Planeeringuga on antud olevate tehnovõrkudega liitumise kohad, täpsemad ja tehnilised ühinemislahendused määratakse järgmises projekteerimisstaadiumis.

Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 164, 03.08.2012 nr. 4-11/1627-1 (vt. lisa 2 – seletuskirjas). Planeeringualal Männi tee 6 kinnistul asub olev puurkaev PRK -0015048. Detailplaneeringu piirkonnas ei ole kõik Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud ühisveevärgi rajatised välja ehitatud. Ehitamata on piirkondlik survetõstepumpla, seda veega varustav veetorustik ja piirkonda tarbeveega varustav torustik.

Peale survetõstepumpla valmimist jääb puurkaev reservi. Oleva puurkaevu tootmismaa krundi pinda on vähendatud. Krundile juurdepääs on lahendatud servituudiga üldkasutava maa idaossa (krunt 3) planeeritud juurdepääsutee ärakasutamisega

Pos. 5 krundile rajatakse liitumispunkt olemasoleva veetoru pealt Männi tee ääres kuni 1 m kinnistu piirist.

Perspektiivse survetõstepumpla ja ühendustorustike rajamisega seoses jääb pos. 5 kinnistul paiknev veetoru kasutusest välja.

Kui pos. 5 kinnistu omanik soovib ühisveevärgi toru oma maa pealt välja tõsta enne survetõstepumpla ja selle ühendustorustike rajamist siis toimub see ümbertõstmine vastavalt krundi omaniku ja oleva tehnotrassi valdaja (AS Elveso) kirjalikul kokkuleppel, kusjuures kõik ümbertõstmisega seotud kulud katab krundi 5 omanik.

Planeeritud liitumispunktid on joonisel tähistatud vastavalt ÜPV-1 ja ÜPV-2 (vt. joonis 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud).

Olevale veetorule säilivad kaitsevöönd (2+2 m kummalegi poole veetoru telge) ja planeeritud servituut (kaitsevööndi ulatuses) kuni veetoru ümbertõstmiseni.

Krundi 3 lõunaosas olevale veetorule on planeeritud servituut kaitsevööndi ulatuses, seega kokku 4 meetrit.

Seoses Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2013-2024 on ette nähtud olevale puurkaevule perspektiivne varupuurkaev (vt. lisa 1.9), mille jaoks on ette nähtud tootmismaa krunt (krunt 6). Juurdepääs krundile 6 toimub servituudiga läbi krundi 3.

Planeeringuala veevajadus 0.8 m³/ööpäevas, so. 24.0 m³/kuus.

Keskkonnaameti korraldus 29.11.2013.a. nr. HJR 1-15/13/26481 kohaselt on Männi tee 6 (katastritunnus 65301:001:0872) asuva puurkaevu nr. 15048 ja vastavalt Rae valla ÜVK arendamise kavale 2013-2024 samale kinnistule kavandatava uue puurkaevu sanitaarkaitseala 10 meetrit.

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

Kanalisatsioon

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 164, 03.08.2012 nr. 4-11/1627-1 (vt. lisa 2 – seletuskirjas).

Piirkonnas on ühiskanalisatsiooni torustik välja ehitatud. Vastavalt tehnilistele tingimustele on ette nähtud liitumispunktid planeeritud kruntide piiril, joonisel tähistatud vastavalt ÜPK-1 ja ÜPK-2.(vt. joonis 5 – Põhijoonis ja tehnovõrgud), .

Planeeringuala reovesi 0.8 m³/ööpäevas, so. 24 m²/kuus.

Kanalisatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoone väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Sademevesi ja дренаazhivesi

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule, see on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega. Sadevesi imbub kruntidel pinnasesse

Töösse on lisatus Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist) – vt. lisa 1.7. Planeeringuala mullastik on rähkmuld ja õhuke paepealne muld, need mullad ei ole liigniisked, planeeringuala ei asu ka maaparansusobjektil.

Nii Männi tee kui Vibu tee on väljaehitatud ja toimivad juurdepääsuteed. Vibu teel on välja ehitatud ka дренаazhitorustik.

Tuletõrjeevarustus

Tuletõrjeevee saamine on ette nähtud Vibu teel olevate hüdrantide baasil ja Männi teel oleva tuletõrjeveemahuti baasil (vt. joonisel 5 olev skeem – planeeringuala seos varemplaneeritud aladega ja lisa 1.6 seletuskirjas - Väljavõte Loopealne-Suurekivi pereelamute kvartali II jrk. detailplaneeringu (kehtestatud) tehnovõrkudest).

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 – kuja 8 m.

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt VV määruse nr. 315 ja EVS 812 osa 6 nõuetele.

Kruntidele juurdepääsuteede laius minimaalselt 3.5 meetrit.

4.4. Elektrivarustus ja side

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud EE Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr. 202702/1, 28.09. 2012.a., mille kohaselt Vibu tee 12 kinnistu elektrivarustus on planeeritud „Vibu tee” alajaama fiidrit F2:28067 maakaabliga kuni kinnistuni. Sissesõidutee äärde on ette nähtud liitumiskilp peakaitsmega 25 amprit.

Männi tee 6 kinnistu elektrivarustus on planeeritud „Siku-1” alajaamast maakaabliga kinnistu piirini, kus on ette nähtud liitumiskilp sissesõidutee äärde, peakaitsmega 25 amprit.

Planeeritavad maakaablid asuvad avalikult kasutataval teel (vallateel), seega servituute ei ole vaja määrata.

Planeeringuala lõunaosa läbib ida-läänesuunaliselt 10 kV maakaabel ja 0.4 kV õhuliin. 0.4 kV õhuliin läbib ala ka põhja-lõuna suunaliselt. Olevatele elektrirajatistele on olemas servituudid, mis on ka kantud joonistele 1 ja 2.

Oleval puurkaevul on olemas liitumine ja liitumiskilp.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Elektrivarustuse ehitab välja Eesti Energia vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Käesolevas planeeringus ei ole ette nähtud sidelahendust.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoonete projekteerimisel. Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna.

4.6. Juurdepääsuteed ja parkimine

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud lähiala liikluskorraldust.

Planeeritavale alale juurdepääs toimub käesoleval ajal olevalt Vibu teelt (krundid 1 ja 2) ning olevalt Männi teelt (krundid 3, 4, 5). Krundi 4 juurdepääs on lahendatud servituudiga üldkasutava maa idaossa (krunt 3) planeeritud juurdepääsutee ärakasutamisega.

Kruntide sissesõiduteede laiused min. 3.5 m. Juurdepääs krundile 6 toimub servituudiga läbi krundi 3.

Parkimine normatiivselt elamukruntidel oma krundi piires 2 kohta. Üldkasutataval maal (krunt 3) on ette nähtud parkimiseks 6 kohta autodele ja 12 kohta jalgratastele.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeritav ala on lage ala üksikute mändidega lõunasoas (Vibu tee 12 kinnistul). Männid on ette nähtud säilitada. Kruntide 1 ja 5 haljastamisel arvestada krundi iga 300 m² kohta üks istutav puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m (seega kummalegi krundile istutada vähemalt 5 puud). Krundile 3 rajada läänepiirile ja põhjapiirile (mänguväljakutest vabale alale) kõrghaljastus. Samuti rajada kõrghaljastus kruntide 2 ja 3 kokkupuute piirile (krundil 2 põhjapiirile ja krundil 3 lõunapiirile).

Haljastuse rajamisel kaaluda konkreetse ehitusprojekti käigus haljastusprojekti koostamist.

Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- üksikelamu kruntidel sade ja pinnaveed imuvad pinnasesse, ala ei ole liigniiske. Töösse on lisatus Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist) – vt. lisa 1.7. Planeeringuala mullastik on rähkmuld ja õhuke paepealne muld, need mullad ei ole liigniisked, planeeringuala ei asu ka maaparansusobjektil.

Keskkonnamõjud

Kokkuvõtteks: Planeeringualal kahe üksikelamumaa krundi moodustamine varemplaneeritud (detailplaneeringud kehtestatud) tihehoonestusala jätkuna ei too kaasa olulist keskkonnamõju Planeeringualale ei pea vajalikuks täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmist. (vt. ka menetlusedokumentides - Rae Vallavalitsuse korralduse nr. 586, 12. juuni 2012 lähteseisukohtade p.9 – Strateegilise keskkonnamõju hindamine.

Maaparandusobjektid

Planeeritaval alal maaparandusobjektid puuduvad.

Tervisekaitse

Planeeringualal rajatakse kaks üksikelamut olemasoleva varemplaneeritud tiheasustusala jätkuks. Piirkonnas on ühisveevarustus ja ühiskanalisatsioon välja ehitatud. Oleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10 meetrit (vt. menetlusedokumentides Keskkonnaameti korraldus 29.11.2013.a. nr. HJR 1-15/13/26481). Krundile 3 rajatavate spordiväljakute normatiivne kaugus olevate elamute akendest on tagatud, so. minimaalselt 20 meetrit. Planeeringuala vahetus naabruses ei asu müra- ega saasteallikaid.

Männi tee 8 kinnistul olemasoleva elamu insolatsioon

Eestis hinnatakse valgustustingimusi ja insolatsiooni piisavust eluruumides Eesti standardi EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” alusel. Insolatsiooni norm on välja töötatud lähtudes Eesti geograafilisest asukohast. Standardi punkti 4.3.3 kohaselt tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud 3 tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kestusest. Omavalitsus leiab, et tegemist ei ole piirkonnaga, kus ehitised paikneksid valdavalt lähestikku, kus võib uute hoonete ehitamisel lugeda piisavaks ka valgustust, mida iseloomustab varasemast normatiivist väiksem insolatsiooni kestus.

Planeeritav hoonestusala Männi tee 6 kinnistul paikneb Männi tee 8 kinnistul olemasolevast hoonest 19,9m kaugusel läänes. Päikese vari majani ei ulatu ja seega ei ole loomuliku valguse tingimusi piiratud.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelaumugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- 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 vörk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine;
- elektriga liitumislepingu sõlmimine Eesti Energiaga ja veevarustuse ja kanalisatsiooni suhtes liitumislepingu sõlmimine AS.Elvesoga.
- elektrivarustuse kohta projekti koostamine
- hoonestusprojektide koostamine
- ehituslubade taotlemine
- hoonete ehitamine ja vastuvõtmine.

Pos 2 üldkasutatava maa krundi mänguväljaku projekteerimine ja väljaehitamine toimub vastavalt valla ja huvitatud isiku 05.06.2012 sõlmitud lepingut nr 6-8.1/16. Mänguväljak peab olema valmis ehitatud enne ehitusloa väljastamist pos 1 elamumaa krundile.

Po3 üldkasutatava maa krunt antakse üle valla omandisse peale kinnistu moodustamist. Mänguväljak peab olema välja ehitatud enne ehitusloa väljastamist pos 5 elamumaa krundile.

Üldkasutatavale maale planeeritava keskkonna loomise põhimõtete ja mänguväljakute elluviimise tegevuskava ning väljakute rajamise avaliku huvi kaalutlused

Planeeringuala asub Kindluse tee, Vana-Järveküla tee ja Järveküla-Jüri tee vahelisel tiheasustusalal.

Rae valla üldplaneering näeb ette tiheasustusega elamumaadel reserveerida pargi- ja puhkealasid järgnevalt: pargiala 40 m² inimese kohta 5 minuti jalgsikäigu tee kaugusel ja puhkeala 80 m² inimese kohta 15-20 minuti jalgsikäigu tee kaugusel

Üldkasutatava maa sihtotstarbeline Mõõga tee 4 kinnistu, pindalaga 5030 m², asub planeeringualast linnulennul 190 m kaugusel ja üldplaneeringuga määratud põhimõtete järgi rahuldab 63 inimese puhkeala vajaduse.

Teist suuremat üldkasutatava maa sihtotstarbelist maa-ala, Männi tee 28 kinnistut, pindalaga 9976m² ja asukohaga planeeringualast linnulennul 300 m kaugusel, ei saa olulise puhkealana arvestada kuna paikneb tiheda liiklusega Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu mnt) sanitaarkaitsevööndis.

Maa-ameti kaardirakendusest nähtub, et piirkonnas on ainuüksi hoonestatud elamukrunte 62, korrutades kolmeliikmelise perekonnaga saame inimeste arvuks 186.

Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kinnistute detailplaneeringuga nähakse ette üldkasutatava ala suuruseks 3845 m², mis üldplaneeringuga määratud põhimõtete järgi rahuldab 48 inimese puhkeala vajaduse.

Lähtuvalt eeltoodust ja Rae valla üldplaneeringust, mis näeb ette suuremate alade planeerimisel paigutada rohelised puhkealad nii, et nad moodustaksid ühtse rohekoridori, pargi- või puhkeala, on kõrvuti asetsevad Vibu tee 12 ja Männi tee 6 üldkasutatavad maad igati asjakohane lahendus.

Kruntide ehitusõigus

Oleva kinnistu nimi	Pos. nr.	Krun- di plan. suu- rus m ²	Ehitus- alune max pind m ²	Täis- ehi- tuse max %	Max korruse- lisus põhih./ abi- hoone	Max kõrgus põhih./ abi- hoone m	Hoo- nete arv krundil põhih/ abih.	Maa siht- ots- tarve (vast. detpl)	Sule- tud bruto- pind	Piirangud, servituudid, kommentaarid
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Vibu tee 12	1	1401	250	18	2 / 1	8.0 / 5.0	1/1	E	E-500	
Vibu tee 12	2	553	-	-	-	-	-	Üm	Üm-0	
Männi tee 6	3	3292	-	-	-	-	-	Üm	Üm-0	Persp. puurkaevu sanitaar- kaitsevöönd; ol. 0.4 kV õhuliini ja ol. 10 kV maakaabli kaitse- vöönd ja olev servituut (isiklik kasutusõigus); ol. veetorustiku pl. servituut; pl. juurdepääsu servituut, pl. vee ja kanalisat- sioonitorustiku servituut..
Männi tee 6	4	1282	225	18	1 / -	6.0 / -	1/-	T	T-225	Puurkaevu sanitaar- kaitsevöönd; ol. 0.4 kV õhuliini ja ol 10 kV maakaabli kaitse- vöönd ja olev servituut (isiklik kasutusõigus); pl. veetorustiku kaitsevöönd, ümbertõstetavale veetorustikule säilib kaitse- vöönd uue väljaehitamiseni.
Männi tee 6	5	1561	250	16	2 / 1	8.0 / 5.0	1/1	E	E-500	Olev 0.4 kV õhuliini ja ol 10 kV maakaabli kaitsevöönd ja olev servituut (isiklik kasutusõigus); ümbertõstetavale veetorustikule säilib kaitse- vöönd uue väljaehitamiseni.
Männi tee 6	6	42	15	36	1 / -	5.0 / -	1/-	T	T-15	perspektiivne varupuurkaev (vt. lisa 1.9) – Väljavõte Rae valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2013 -2024.

Planeeritav ala kokku: 8132 m² = 0.81 ha

Märkus: Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala kehtib vaid hoone kohta ning ei sisalda konsoolsete rõdude, -terasside, treppide, samuti katuseräästaste pindalasid, jms. pindalasid, kuid ei tohi ületada 30% hoone lubatud suurimast ehitusalusest pindalast. (vt. Lisa 1.8).

Märkuse selgituseks:

Oleme pöördunud Siseministeeriumi (kelle pädevuses on riikliku järelvalve teostamine planeerimisalase tegevuse üle) poole hoonete ehitusaluse pindala arvutamise küsimuses

Käesolevas töös on tuginetud „hoone suurima lubatud ehitusaluse pindala” puhul Siseministeeriumi vastusele nimetatud probleemile (vt. lisa 1.8).

Selgituseks käesoleva planeeringu juurde: kui arvestada Eestimaa kliimaatilisi tingimusi (üldiselt sagedased vihmajärgid), siis eriti puitvoodriga majade katuseräästas ulatub seinast 1.0 m kaugusele. Käesoleva töö lähteülesandes on ühe elamukrundi ehitusaluse pinna suuruseks 250 m². Eeldusel, et krundil on üks hoone, mille pindala seinte välisgabiitides on 250 m², siis koos 1.0 m katuseräästaga moodustaks sellise hoone ristprojektsioon maapinnal 317 m². Seega on nn. „vabas välisõhus” oleva katuseräästa ristprojektsioon 67 m² suurune pind. Sellest tulenevalt ongi käesoleva töö jaoks täpsustatud 250 m² ehitusalusest pinnast väljaulatuvate kaetud hooneosade lubatud pindala, mis ei tohi ületada 30% hoone lubatud suurimast ehitusalusest pindalast.

250 m² pinnaga ehitise puhul maksimaalne väljaulatuvate hooneosade lubatud pindala on 75 m² (ehk 30 % lubatud ehitusalusest pindalast) .

Territooriumi bilanss

POSITS. NR.	TÄHIS	MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PINDLA M ²
1	E	Elamumaa – 100%	1401
2	Üm	Üldkasutatav maa – 100%	553
3	Üm	Üldkasutatav maa – 100%	3292
4	T	Tootmismaa – 100%	1282
5	E	Elamumaa – 100%	1562
6	T	Tootmismaa – 100%	42
Planeeritav ala kokku			8132 m ² = 0.81 ha

Vibu tee 12 ja Männi tee 6 kooskõlastused (koondtabel)

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastu se originaali asukoht	Märkused, projekteerija seisukoht
1	2	3	4	5
1.	Põhja-Eesti Päästkeskus Linnu tee 75A Tallinn	Heaks kiidetud 07. jaanuar 2013.a. nr. K-KG/4-2 Garmo Gudinas /allkiri/ juhtivinspektor	Kaust 1/6, Joonis 6a, lk. 29 ja lk. 15	
2.	Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju piirkond Kadaka tee 61 Tel. 7154615	Tehnilise lahendusega tutvunud. Trassidele ja kilpidele määrata servituudialad. 04.01.2013.a. Kaarel Jänes /allkiri/ ELV projektijuht Kooskõlastatud 04.01.2013.a. nr. 4023387003. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkiri/	Kaust 1/6, Joonis 6a, lk. 29	Sevituudialad määratud – vt. joonis 6, Põhijoonis ja tehnovõrgud, lk. 28
3.	AS Elveso Ehituse 9 Jüri alevik 6031480 info@elveso.ee	Kooskõlastatud, 11.01.2013.a., nr. 006. Enn Laidvee /allkiri; VK teenistuse tehniline spetsialist	Kaust 1/6, Joonis 6a, lk. 29	
4	Maaüksuse omanik: Vibu tee 12 mü <u>65301:001:2504</u> OÜ Lubja Invest tel. 5047343 lubjainvest@hotmail.ee hansacom@eol.ee	Lahendusega nõus 15. jaanuar 2013.a. V. Palvadre /allkiri/ OÜ Lubja Invest juhatuse esimees	Kaust 1/6, Joonis 6a, lk. 29	
5	Maaüksuse omanik: Männi tee 6 mü <u>65301:001:0872</u> AS Elveso Ehituse 9 Jüri alevik 6031480 info@elveso.ee	Kooskõlastatud, 11.01.2013.a., nr. 006. Enn Laidvee /allkiri; VK teenistuse tehniline spetsialist	Kaust 1/6, Joonis 6a, lk. 29	

Projekti autor

Maaja Zolk

LISAD paber kandjal