

DETAILPLANEERINGU OSA 2:

SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
2.	PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID	2
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
4.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	2
5.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED	2
5.1	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	2
5.2	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED	3
6.	PLANEERINGULAHENDUS	3
6.1	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	3
6.1.1	Vastavus valla üldplaneeringule	3
6.1.2	Maakasutus	3
6.1.3	Ehitusõigus	4
6.1.4	Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele.....	4
6.1.5	Piirete kujundustingimused.....	4
6.2	KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD	4
6.2.1	Olulise keskkonnamõju puudumine	4
6.2.2	Kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus ..	5
6.2.3	Põhjavee kaitse.....	5
6.2.4	Müra.....	5
6.2.5	Haljastus.....	5
6.2.6	Sademevesi	5
6.2.7	Soojavarustus	5
6.2.8	Jäätmed	5
6.2.9	Heakord.....	5
6.3	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	6
6.3.1	Juurdepääs.....	6
6.3.2	Parkimine	6
6.4	TEHNOVÕRGUD.....	6
6.4.1	Veevarustus.....	6
6.4.2	Kanaliseatsioon.....	6
6.4.3	Elektrivarustus	7
6.4.4	Sidevarustus	7
6.5	TULEOHUTUSE TAGAMINE	7
6.6	ERINÕUDED.....	7
6.6.1	Servituutide vajadused	7
6.6.2	Koormatised, kitsendused	7
6.7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	8
6.8	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	8

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- Rae Vallavalitsuse 21. jaanuari 2014 korraldusega nr 86 vastu võetud „Järveküla küla Tohvri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
- Rae Vallavalitsuse 21. jaanuari 2014 korraldusega nr 84 vastu võetud „Järveküla küla Tohvri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“
- Rae Vallavolikogu 10. veebruari 2009 määrusega nr 108 vastu võetud „Rae valla ehitusmäärus“

2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Kehtiv „Rae valla üldplaneering“
 - Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusega nr 54 vastu võetud „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusega nr 42 vastu võetud „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
 - Kehtivad seadused
 - Hea ehitustava
- Ja muud normatiivsed materjalid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetilised mõõdistused (Ruutjuur OÜ töö nr 12_056, 06.2012)

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tohvri kinnistu jagamine kuueks elamumaa ja kaheks transpordimaa krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÕÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

5.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala suurusega ca 1,2 ha asub Rae vallas Järvekülas. Planeeritavale alale jääb Tohvri kinnistu. Planeeritav ala külgneb Liiva teega.

Tohvri kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu omanikuks on eraõiguslik füüsiline isik (vt. lisa nr 1). Juurdepääs kinnistule on Liiva teelt. Kinnistu on hoonestatud ühe 2-korruselise üksiklamu ja kahe 1-korruselise abihoonega. Hoonestatud kinnistu osa on piiratud enamasti puidust piirdega, lõunast võrkpiirdega. Kinnistu põhjaosa, õueala, on madalhaljastatud ning seal kasvavad üksikud puud, ülejäänud kinnistu on aga põllumaa. Kinnistut läbib elektri madalpinge õhuliin, kinnistul on elektri madalpinge maakaablid. Kinnistul on puurkaev ja kogumismahuti ning vee- ja kanalisatsioonitorustikud üksikelamuni. Kinnistu jääb kaitsmata põhjaveega alale ning Tohvri talli kinnistul asuva farmi sanitaarkaitsevööndisse.

Planeeritava ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringuid.

5.2 KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeringualast:

- põhja jääb Liiva tee 8 ja 10 elamumaa kinnistud;
- kirdesse jääb Liiva tee;
- itta jääb Tohvre maatulundusmaa kinnistu;
- lõunasse jääb Tohvre talli tootmismaa kinnistu;
- läände jääb Liiva tee 12 elamumaa kinnistu ja Andrese tee 7 maatulundusmaa kinnistu.

Planeeringuala kontaktvööndis:

- planeeringualast põhja jäävad 1-2korruselise hoonestusega elamumaa kinnistud.
- planeeringualast itta ja läände jäävad osaliselt 1korruselise hoonestusega maatulundusmaa kinnistud.
- planeeringualast lõunasse jääb 1korruselise hoonega tootmismaa kinnistu.

Piirkonnas on olemas elektri-, vee- ja kanalisatsioonivarustusega liitumise võimalus, samuti on piirkonnas olemas aastaringselt kasutatav teedevõrk.

Arvestades asjaolu, et kinnistu asub tiheasustusalal, kinnistule on olemas juurdepääs ja kinnistul on tehnovõrkudega liitumise võimalus, on Tohvri kinnistul olemas eeldused uute elamukruntide planeerimiseks.

6. PLANEERINGULAHENDUS

6.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringuga on kavandatud Tohvri kinnistu jagada kuueks elamumaa ja kaheks transpordimaa krundiks ning seada elamumaa kruntidele ehitusõigus ühe kahekorruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone püstitamiseks.

6.1.1 Vastavus valla üldplaneeringule

Vastavalt Rae valla üldplaneeringu maakasutuskardile jääb Tohvri kinnistu elamumaa alale.

Tabel 1. VÕRDLUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUGA		
Näitajad	Rae valla üldplaneering	Detailplaneeringuga kavandata
Krundi suurus	Min 1500 m ²	Min 1500 m ²
Krundi täisehitus %	10-15	15
Kõrgus	8m	8m
Korruste arv	2	2
Abihoone (arv, kõrgus)	Kuni 2, kõrgus 5m	2, kõrgus 5m
Piirded	Puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire hekiga, kõrgus kuni 1,5m	Puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kõrgus kuni 1,5m

Detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

6.1.2 Maakasutus

Detailplaneeringuga on kavandatud Tohvri kinnistu jagada kaheksaks krundiks:

- Pos 1 suurusega 2079m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Pos 2 suurusega 1508m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Pos 3 suurusega 1507m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Pos 4 suurusega 1618m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Pos 5 suurusega 1511m², sihtotstarve elamumaa 100%;
- Pos 6 suurusega 1508m², sihtotstarve elamumaa 100%;

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

- Pos 7 suurusega 1285m², sihtotstarve transpordimaa 100%;
- Pos 7 suurusega 404m², sihtotstarve transpordimaa 100%.

6.1.3 Ehitusõigus

Pos 1-6 kruntidele on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kahe 1-korruselise abihoone püstitamiseks.

Tabel 2. EHITUSÕIGUSED					
Pos nr	Sihtotstarve (katastriüksuse järgi)	Hoonete arv krundil	Ehitusalune pind (m²)	Põhihoone	Planeeritav abihoone
			Ehitisealune pind (m²)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)	Max korruselisus / Hoone kõrgus (m)
1	E 100%	1+2	320 / 370	2 / 8	1 / 5
2-3	E 100%	1+2	230 / 280	2 / 8	1 / 5
4	E 100%	1+2	250 / 300	2 / 8	1 / 5
5-6	E 100%	1+2	230 / 280	2 / 8	1 / 5

6.1.4 Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele

Arhitektuurinõuete ja nõuete ehitusprojekti määramisel on juhitud eesmärgist rajada Tohvri kinnistule ühtne, tervikliku lahendusega hoonete grupp, mis moodustab hoonete ansambli. Välistatud on erinevate arhitekturstiilide segamine, mis ei soodusta ühtse miljöö tekkimist.

- Lahtine hoonestusviis.
- Põhihoone katusekalle 20° - 45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Põhihoone katusetüübiks viilkatus.
- Katuse harjajoon risti või paralleelselt krundi tänava poolse piiriga.
- Katusekatte värviks valida tume toon (nt must, tumehall, tumepruun või tumepunane).
- Põhihoone sokli suurimaks kõrguseks maapinnast 0,5 m.
- Välisviimistluses kasutada puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, klaasi ja/või tellistega.
- Värvilahenduses eelistada sooje, pastelseid ja looduslähedasi värvitoone.
- Igale krundile võib rajada kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m². Abihoone arhitektuur peab sobima põhihoone arhitektuuriga ja moodustama ühtse terviku.
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Planeeritavate kruntide kujust tingituna ei ole mõistlik hooned kavandada ühele kaugusele tänavamaa piirist. Seetõttu ei ole planeeringualale ehitusjoont määratud.

6.1.5 Piirete kujundustingimused

Elamukrundi piirid rajada kuni 1,5 m kõrgused. Piire puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

- Täpsem lahendus tuleb esitada elamute ehitusprojektides.

6.2 KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

6.2.1 Olulise keskkonnamõju puudumine

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea, reostus puudub. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

6.2.2 Kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus

Avariilukorrad võivad tekkida nii ehitiste ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariilukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektidel ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab vältima avariilukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspäigaldistega.

6.2.3 Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele. Uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest [puurkaevust], reovett ei käidelda lokaalselt. Sedasi on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

6.2.4 Müra

Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse (elamu- ja puhkealad) kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal (vastavalt EVS 843:2003, tabel 4.2, Taotlustase I) on 55 dB päeval ja 45 dB öösel.

Alale hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud nimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik, teepoolsele kinnistu osale heki näol puhverala rajamine jne).

6.2.5 Haljastus

Elamumaa krundi iga 300 m² kohta peab krundil kasvama vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Planeeritava puittaimestiku liigilise koosseisu määramisel juhinduda olemasolevast haljastusest.

- Haljastuse täpsem lahendus esitada hoonete ehitusprojektides.

6.2.6 Sademevesi

Sademe vesi immutatakse omal krundil pinnasesse. Sademevee juhtimine/sattumine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Vertikaalplaneerimisega tagada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

- Täpsem lahendus tuleb esitada hoonete ehitusprojektides.

6.2.7 Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.

Hoonete soojusega varustamiseks on soovitatav kasutada keskkonnasõbralikke kütteviise (nt. maasoojus, päikese-, hüdro-, tuule- ja elektrienergia jne).

6.2.8 Jäätmed

Jäätmete kogumine ja äravedu korraldada vastavalt järgmistele õigusaktidele:

- jäätmeseadus;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri.

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteinerite asukohad. Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt. põhijoonis.

Täpsem jäätmete kogumine lahendatakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust.

6.2.9 Heakord

Välisvalgustus on ette nähtud planeeritavate hoonete ja/või piirdeaedade külge.

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

6.3 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

6.3.1 Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale toimub põhjast Liiva teelt. Planeeringuga on ette nähtud Liiva tee laienduseks 4 m laiune krunt (pos 8).

Igale planeeritavale elamumaa krundile juurdepääsu tagamiseks on planeeringuala keskele kavandatud teemaa (pos 7), millele on planeeritud granuleeritud asfaltkattega (freesasfalt) tee.

Kuni teemaade (pos 7, 8) üleandmiseni Rae vallale on teemaad ettenähtud määrata avalikult kasutatavaks.

6.3.2 Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt.

Igale planeeritavale elamumaa krundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavad tabelis „Elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter)“ äärelinnale määratud normile.

Tabel 3. PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS				
Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1-6	Üksikelamu	2 + 1	6 x 3	6 x 3
Planeeritud maa-alal kokku			17,8	19

6.4 TEHNOVÕRGUD

6.4.1 Veevarustus

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus on kuni 2,8 m³/d.

Planeeringuala veevarustus on planeeritud vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele, vt lisa nr 2.

Planeeritud kinnistute veevarustus on lahendatud Liiva tee varem projekteeritud De110 mm veetorustikust (Merindorf OÜ töö nr 014006 „Pajuniidu kinnistu tehnovõrkude ja teede projekt“). Veevarustuse liitumispunktideks olevad maakraanid on planeeritud 1 m kinnistu piirist välja poole, teemaale.

Pos 1 krundi veevarustus säilib olemasoleva puurkaevu (PRK0030028) baasil. Pos 1 krundi tarbimismaht on 1 m³/d.

- Kuna puurkaevu kasutatakse ühe kinnistu tarbeks ja sealt võetakse vett alla 10 m³/d, siis puurkaevule sanitaarkaitseala ei moodustata (veeseadus § 28 lg 3). Seetõttu on kavandatud puurkaevu (PRK0030028) olemasolev sanitaarkaitseala (50m) likvideerida.
- Puurkaevu planeeritav hooldusala on 10 m.
- Kui tarbimismaht suureneb üle 5 m³/d, siis tuleb vastavalt veeseaduse § 8 lg 2 p-le 2 taotleda vee erikasutusluba.

Tulekustutusvesi on lahendatud Liiva tee planeeritavast hüdrantist.

- Täpsem lahendus tuleb esitada hoonete ehitusprojektides.

6.4.2 Kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanaliseerimise vajadus on kuni 2,8 m³/d.

Planeeringuala kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele, vt lisa nr 2.

Planeeringualal tekkiv reovesi on planeeritud juhtida Merindorf OÜ poolt Liiva tee varem projekteeritud De160 mm isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku (töö nr 014006 „Pajuniidu kinnistu

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

tehnovõrkude ja teede projekt“). Reovee kanalisatsiooni liitumispunktideks olevad vaatluskaevud on planeeritud 1 m kinnistu piirist välja poole, teemaale.

Sademevee juhtimine/sattumine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

- *Täpsem lahendus tuleb esitada hoonete ehitusprojektides.*

6.4.3 Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 29.01.2015 tehnilistele tingimustele nr 227040, vt lisa nr 3.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevast Järveküla-2 alajaamast. Alajaamast planeeritavate kruntide piirini on kavandatud 0,4 kV maakaabelliin. Moodustatavate kruntide piiridele tänava maa-alale on ette nähtud mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid on peakaitsmega 3x.25 A ja kahetariifse arvestussüsteemiga. Tohvri kinnistul oleva olemasoleva hoone elektrivarustus säilib olemasolevast liitumispunktist.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele.

Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on kinnistu vahetus läheduses või kinnistul eraldi alusel asuvas liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

Planeeringualal on näidatud perspektiivne 0,4 kV maakaabelliin, mille rajamisega saaks likvideerida Andrese tee 1 ja 3 ning Liiva tee 10 ja 12 kinnistutel asuva õhuliini.

- *Täpsem lahendus tuleb esitada hoonete ehitusprojektides*

6.4.4 Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud 3G või 4G ühenduse baasil.

6.5 TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate elamute tuleohutust iseloomustavad näitajad:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| □ Hoonete kasutamiststarve | I kasutusviis |
| □ Hoonete minimaalne tulepüsivusklass | TP3 |
| □ Tuleohutuskuja naaberhoonetega | min 8 m |

Tulekustutusvesi, vajadusega 10 l/s 3h jooksul, on lahendatud Liiva tee planeeritud hüdrandist.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust ja kooskõlas Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

6.6 ERINÕUDED

6.6.1 Servituutide vajadused

- Kuni Rae vallale üleandmiseni on pos 7 ja 8 krundid ettenähtud määrata avalikult kasutatavaks,
- Servituudi vajadus pos 7 ja 8 kruntidele ning Liiva tee planeeritavate vee- ja kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks (koridori laiussega kuni 5 m) võrguvaldaja kasuks.

6.6.2 Koormatised, kitsendused

- Elektri madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaabli telge
- Tohvri talli kinnistul asuva farmi sanitaarkaitsevöönd 100 m
- Liiva tee kaitsevöönd 10 m sõidutee servast

6.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Juhindudes EVS 809-1:2002 toodust vähendavad planeeritaval alal kuriteohirmu alljärgnevad asjaolud:

- kinnistupõhine välisvalgustus;
- kinnistusisene parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- prügikonteinerite paigutamine omal krundil.

6.8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Hoonete ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload. Enne hoonete ehituslubade väljastamist peab olema:

- moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud krundid;
- seatud vajalikud servituudid;
- välja ehitatud teed ja tehnovõrgud vastavalt sõlmitud detailplaneeringukohaste teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingule (teede ja tehnovõrkude ehitamiseks on vaja koostada ehitusprojektid ja taotleda ehitusload);
- väljastatud kasutusload välja ehitatud teedele ja tehnovõrkudele.