

SISUKORDSELETUSKIRI

1	ÜLDOSA	2
2	OLEMASOLEV OLUKORD	2
2.1	ASUKOHT JA MAAOMAND	2
2.2	TEED JA TEHNOVARUSTUS	2
2.3	HOONESTUS JA HALJASTUS	3
2.4	PIIRANGUD	3
3	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	3
3.1	ARVESTAMISELE KULUVAD PLANEERINGUD JA ALUSMATERJALID	3
3.2	NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD	3
4	NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS	4
4.1	ÜLDNÕUDED	4
4.2	KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS	4
4.3	HALJASTUS JA HEAKORD	4
4.4	TEED	5
4.5	TEHNOVÕRGUD	5
4.6	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU	7
4.7	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	7

JOONISED

DP-1	Üldplaneeringu väljavõte, kehtiv ja menetletav	
DP-2	Situatsiooniskeem	
DP-3	Kontaktvööndi skeem	
DP-4	Tugiplaan	M 1:500
DP-5	Põhijoonis	M 1:500
DP-6	Tehnovõrkude plaan	M 1:500

LISAD

1. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks. 13.11.2012, nr 1147.
2. Kinnisturegistri väljavõte, maaüksuse plaan.
3. Leping nr 6-8.1/36 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu taristu väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks.
4. Tehnilised tingimused, AS Elveso 06.12.2012 VK-TT 227 nr 4-11/2631-1, vesi ja kanalisatsioon.
5. Tehnilised tingimused, Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ, nr 200237.
6. Tehnilised tingimused, Adven Eesti AS, 7.12.2012. maagaasiga liitumiseks.
7. Tehnilised tingimused, Elion Ettevõtted Aktsiaselts - telekommunikatsioonid nr 20591161.
8. Kooskõlastused.
9. 3D illustreerivad pildid.

1 ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbeliseks kinnistuks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva ja menetletava valla üldplaneeringuga, kus piirkonda on ette nähtud elamumaa juhtotstarve.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht ja maaomand

Planeeritav ala asub Tartu maantee läheduses, valla keskusest Jüri alevikust 6 km kaugusel loode suunas, Assaku alevikus, Ööbiku tee ääres, väljakujunenud asutusstruktuuriga elamualal. Juurdepääs alale toimub mööda Ööbiku teed.

Planeeriguala moodustab Veski tee 13a kinnistu 65301:001:2419, suurus 5279m², sihtotstarve elamumaa 100%.

Kinnistu omanik on Annely Orav.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa – ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,53 ha.

Planeeringuga külgnevad kinnistud:

- Põhjas elamumaa. Kinnistul asuvad kuni 2 korruselised hooned.
Veski tee 13, 2254 m². Katastritunnus 65301:001:2978, Elamumaa 100%
- Idas elamumaa. Kinnistul asuvad kuni 2 korruselised hooned.
Veski tee 11, 6750 m². Katastritunnus 65301:001:2984, Elamumaa 100%
- Kagus maatulundusmaa. Kinnistul asub ka 1,5 kordne hoone.
Ööbiku tee 1a, 1698 m². Katastritunnus 65301:001:2418. Maatulundusmaa 100%
- Lõunas ja läänes valla tee ning põllumaa.
Villemi, 16129 m². Katastritunnus 65301:001:0150. Maatulundusmaa 100%
Piibelehe, 7083 m². Katastritunnus 65301:001:0152. Maatulundusmaa 100%

2.2 Teed ja tehnovarustus

Kinnistu lääne- ja idapoolne külg piirneb Ööbiku teega. Ööbiku teelt on ka ligipääs kinnistule.

Planeeritaval alal paikneb Elektrilevi OÜ elektriõhuliin ning vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

2.3 Hoonestus ja haljastus

Planeeritaval alal paikneb osa paarismajast, kuur ja lagunenud saun. Hoonete ümber asuvad ilu- ning viljapuud. Enamus alast on heinamaa.

2.4 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2m liini teljest.
- Sidetrass kaitsevöönd 2m liini teljest.
- Veski tee riigimaantee (11333) teekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest.
- Veski tee riigimaantee (11333) sanitaarkaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest.
- Ööbiku tee teekaitsevöönd 10m.

3 LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1 Arvestamisele kuulvad planeeringud ja alusmaterjalid

Rae valla üldplaneering (koostatud 1993)

Rae valla menetletav üldplaneering (vastu võetud 16.11.2010)

Rae valla ehitusmäärus

Rae valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukava 2008 – 2020.

Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“

Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“

Katastriüksuse plaan

3.2 Nõutavad geodeetilised mõõdistused ja uuringud

Planeeritava maa – ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute piiridega (koos naaberkinnistute piiridega ja aadressidega).

Mõõdistaja: Geodeesia 24 OÜ; Litsentsid: 751 MA, EEG000265; Reg.nr: 12135099; Kotzebue tn 8, Tallinn; info@geodeesia24.ee; Töö nr 112-12; Mõõdistatud 04.12.12; Koordinaadid riiklikus L-Est'97; Kõrgused Balti süsteemis.

Hüdrogeoloogilist uuringut pole vaja antud krundile teha kuna ehitusmaht on niivõrd väike. Kooskõlastatud Rae valla detailplaneeringute arhitketiga

4 NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1 Üldnõuded

Detailplaneering annab õiguse moodustada kaks elamumaa sihtotstarbelist krunti. Elamumaa krundi minimaalne lubatud suurus on 1500m².

4.2 Krundijaotus ja hoonestus

Andmed kruntide moodustamiseks:

Krundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse maaüksustest	Osade senine sihtotstarve
POS. 1	EP100%	1500	Veski tee 13a, kat. 65301:001:2419	E100%
POS. 2	ER100%	3779		

*EP – pereelamu maa

*ER – ridaelamu maa

Detailplaneering säilitab POS.1 krundile olemasoleva hoonestuse ning haljastuse. Muutub krundile ligipääsu asukoht.

POS.2 krundil koormusindeks on 600 ning sinna on lubatud ehitada üks 6 boksiga ridaelamu. Ridaelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku 40m². Krundi ehitusalune pind on 600m². Ridaelamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8m. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Katusekalle 8-45°, katusetüübiks planeerida viilkatus, kelpkatus või ühe kaldeline katus. Hoonete sokli kõrgus kuni 50cm ja räästa kõrgus maapinnast kuni 8m, hoone ±48.60. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Abihoone(d) ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga. Fassaadimaterjalina kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Värvilahendusena eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Ehitised peavad vastama kehtivatele tuleohutusnormidele ja olema heaks kiidetud vastava ala spetsialistide poolt enne ehitamise alustamist.

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud pinnase radoonisisalduse kaardistamisega tuleneb, et Rae valla põhjaosa on kõrge radoonisisaldusega pind. Lähtuvalt sellest hoonestuse rajamisel tuleb ehituslike vahenditega tagada radooniohutus ruumide siseõhus.

4.3 Haljastus ja heakord

Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada. Elamukrundi iga 300m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m.

Krundile näha ette avalik mänguväljak. Mänguväljakule rajada lisajuurdepääs Ööbiku tänavalt.

Krundi ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune piire. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga ning naaberkinnistute lahendusega.

Kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastusvõimet, siis sellega seoses eeldatavasti oluline keskkonnamõju puudub.

Elamus tekkivad olmejäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse, mis eraldatakse piirdeaiaga. Sorteeritakse eraldi segaolmejäätmed, pakendid, põlev prügi, ja biolagunevad jäätmed. Üksikelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete kompostimine on lubatud oma kistu piirides. Tekkiv põlev prügi kasutatakse hoone kütteks.

Jäätmete äravedu toimub vastavalt Rae Valla poolt kehtestatud tingimuste alusel.

4.4 Teed

Juurdepääsud kruntidele moodustatakse Ööbiku teelt. Sõiduautode parkimine toimub moodustavate kruntide piires. Parkimiskohad kehtestatakse vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2003). POS.1-le näha ette vähemalt 2 parkimiskohta. POS.2 näha ette vähemalt 14 parkimiskohta. (Miinimumnorm $6 \times 1,4 = 8,4 \rightarrow 9$).

4.5 Tehnovõrgud

Planeeritaval alal paikneb Elektrilevi OÜ elektriõhuliin ning vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Kõik tehnovarustus on võimalik lahendada lähedal asuvate süsteemide basil.

- Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas on väljastatud tehnilised tingimused VK-TT 227 nr 4-11/2631-1 AS Elveso poolt 06.12.2012.
 - o Veevarustus. AS ELVESO on nõus lubama Veski tee 13A kinnistu detailplaneeringu alale vett koguses kuni 1,8 m³/d (54,0m³/kuus). Planeeringuala piirkonnas paikneb toimiv ühisveevärk. Liitumispunkt ei tohi olla kinnistu piirist kaugemal kui 1m väljaspoole. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.
 - o AS ELVESO on nõus vastu võtma kinnistu detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 1,8m³/d (54,0m³/kuus). Planeeringu piirkonnas paikneb toimiv ühiskanalisatsioon. Liitumispunkt ei tohi olla kinnistu piirist kaugemal kui 1m väljaspoole. Ühinemispunktiks on vaatluskaev K-24.

Sadevee juhtimine ühiskanalisatsiooni on välistatud. Sadevesi hajutada krundi piires. Krundi jagamisel tekkiv kinnistu Pos.1 asuv hoone saab vee- ja kanalisatsioonitrassidega liitumise läbi Veski tee 13 kinnistu, tegu on nn paarismajaga, kus kommunikatsioonid on lahendatud ühiselt. Vajadusel on kinnistul Pos.1 võimalik liituda Ööbiku tee ääres väljaehitatud liitumispunktidega.

Kinnistu Pos.2 tarvis ehitatakse ühisveevärgiga liitumiseks uus väljavõte PE De110 toru pealt, liitumispunktiks paigaldatav maakraan, mis asub moodustavatest kinnistutest väljaspool. Ühiskanalisatsiooni tarvis ehitatakse moodustavatest kinnistutest

väljapoole lisakaev, mis ühendatakse kaevuga K-24 Ø160 toruga, liitumispunktiks paigaldatav lisakaev.

Liitumiseks ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga koostatakse eraldi projekt. Projekti tehnilised tingimused väljastab ja projekteerib kooskõlastab Elveso AS.

- Tuletõrjeauto juurdepääs Ööbiku teelt. Tuletõrje hüdrant asub krundi lõunaosas, Ööbiku tee ääres.
- Hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.
- Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 200237.

Veski tee 13A detailplaneeringu alale ridaelamute elektrienergiaga varustamine planeerida 0,4 kV maakaabelliiniga "Ööbiku tee" alajaamast detailplaneeringu maaüksusele piki Veski ja Ööbiku teed. Kinnistul näha ette jaotus- ja liitumiskilbid (võimalusel mitmekohalised) tarbijate ühendamiseks. Elektriliinidele ja -seadmetele määrata servituudi ala.

- Elion Ettevõtted Aktsiaselts - telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 20591161. Reserveerida maa-ala planeeritavale ridaelamule sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igale planeeritavale ridaelamuboksile. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass siduda Veski teel asuva Elioni sidekanalisatsiooni trassiga (Veski tee ja Ööbiku tee ristis Veski tee alt paigaldatud sidekanalitoru otsaga).
- Kinnistul on võimalus liituda maagaasiga, kuid detailplaneering seda ette ei näe. Adven Eesti AS tehnilised tingimused 7.12.2012. Antud kinnistu maagaasiga varustamiseks tuleb ette näha A-kategooria gaasitorustik alates olemasolevast gaasitorustikust Pirmi tänaval (katastritunnus: 65301:001:1244, ühenduskoha koordinaat X:6581765.50,Y:548050.86) pikki kinnistu Udumäe katastritunnus:65301:001:0222) lääne poolset kinnistupiiri kuni kinnistuni Villemi (katastritunnus:65301:001:0150) ja edasi pikki Villemi kinnistu ida ja põhja poolseid piire kuni Ööbiku teeni (EHAK kood:1408) ja pikki seda teed kuni Veski tee 13A kinnistu piirini. Igale Veski tee 13A kinnistule planeeritavale ridaelamu boksile näha ette kinnistu piirile gaasitorustikuga liitumispunkt.

Planeeritavate hoonete energiatõhusus peab vastama Vabariigi Valitsuse 20. detsembri 2007. a määrus nr 258 vastu võetud "Energiatõhususe miinimumnõuded" tingimustele.

Planeeringuga lahendatakse vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistatakse vee valgumine naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m.

4.6 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju

Planeeringuga kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastusvõimet, siis sellega seoses eeldatavasti oluline keskkonnamõju puudub. Planeeringuga kaasneva tegevusega ei saastata vett, pinnast ega õhku. Ei tekitata müra ega vibratsiooni.

Kaitsealuseid objekte planeerigu alal lähistel ei ole.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused:

- Planeeringuga on välditud tarastatud kogukondade ja kindluste ehitamine.
 - Planeeringuga välditakse tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide teket kujunduses.
 - Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
 - Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirännakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
 - Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.

4.7 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Projekteerida ja välja ehitada kommunikatsioonide trassid, mis on vajalikud planeeritavale ridaelamumaa kinnistule.

Projekteerida planeeritaval alal sõidu- ja kergliiklusteed ning alustada nende ehitamisega.

Projekteerida ja välja ehitada ridaelamu ning avalikkusele kasutatav lastemänguväljak, mis vastaks EVS-EN 1176-1:2008 ohutusnõuetele.