

1 SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev töö on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 15. veebruari 2011 määrusega nr. 14 kinnitatud „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhendi“ nõuetele.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Rae Vallavalitsuse 20. jaanuari 2015 korraldus nr 57 „Assaku aleviku Tiigi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Randar Kasearu 15. juuli 2014 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

1.1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest dokumentidest:

- Rae Vallavolikogu 1. märtsi 2009 määrusega nr. 108 kinnitatud 'Rae valla ehitismäärus';
- Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr. 462 kinnitatud 'Rae valla üldplaneering';
- Rae Vallavalitsuse 15. veebruari 2011 määrusega nr. 13 kinnitatud 'Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord';
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr. 99 kinnitatud 'Rae valla jäätmehoolduseeskiri';
- Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrus nr. 38 'Eluruumidele esitatavad nõuded';
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine);
- Eesti Standard EVS 894:2008 'Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides';
- Eesti Standard EVS 848:2003 'Ühiskanalisatsioonivõrk';
- Eesti Standard EVS 921:2014 'Veevarustuse välisvõrk';
- Eesti standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“;
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr. 100 kinnitatud 'Rae valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus';

1.2. Koostatud uuringud

Tiigi tee 2 kinnistul on läbi viidud järgmine uuring:

1. Maa-ala plaan tehnovõrkudega (lisa nr. 2.5)

Koostaja:	Hades Geodeesia OÜ
Töö nr:	2419
Töö koostamise aeg:	12.06.2014
Töö täitja:	K.Lauge

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Tiigi tee 2 kinnistu kolmeks maaüksuseks, sh üheks transpordimaa ning kaheks elamumaa maakasutuse sihtotstarbega krundiks. Lisaks määrata mõlemale moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni kahe maapealse korrusega üksikelamu ning selle abihoonete ehitamiseks. Lisaks arhitektuurinõuete, liikluskorralduse, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra ning kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

2.1. Võrdlus üldplaneeringuga

Planeeritud ala Rae valla üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Üldplaneeringuga mõeldakse selle all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Assaku aleviku Tiigi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut (joonis nr. 3).

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Kontaktvöönd ja selle analüüs

Planeeritud maa-ala suurusega ca 0,49 ha asub Assaku alevikus Tiigi ning Karja tee vahelisel alal. Planeeringuala piirneb elamu-, äri-, tootmis- ja maatulundusmaa sihtotstarbeliste kruntidega. Planeeringuala kontaktvööndisse jääb Tiigi, Karja ja Veski tee äärne hoonestus. Planeeringualale on Karja ja Veski tee kaudu tagatud ühendus Assaku aleviku teiste osadega. Planeeritud ala kontaktvööndis on väljakujunenud tänavatevõrk, mida käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud muuta.

Kontaktvööndi hoonestus on väga eklektiline - piirkonnas on valdavalt üksikelamud, aga ka üks ridaelamu, kolme või enam korteriga elamu ning mitmed äri- ja tootmishooned (Karja tee 5 kinnistul). Elamute kõrgus on enamjaolt ühtlane - kaks korrust (1-täiskorrus + katusekorrus), kuid piirkonnas esineb ka mitmeid 1-korruselisi elamuid (n. Tiigi tee 4 kinnistul). Tänaväärsetel (Tiigi tee) hoonetel puudub ühtne ehitusjoon, tajutavam ehitusjoon on Karja ja Veski tee vahelisel uushoonestusel.

Välisviimistluses on kasutatud krohvi, puitu, klombitud kivi, klaasi ning vähesemal määral tellist. Enamikel kruntidel kuulub elamu juurde ka abihoone, mis on reeglina 1-korruseline. Iseloomulikud on puitpiirde- või traatvõrkaiad kombineeritud hekiga, keskmise kõrgusega ca 1,5 meetrit.

Kontaktvööndis paiknevad elamud on valdavalt kaldkatusega (kahepoolse kaldega). Hoonete katuseharjajoon on paralleelne või risti tänavaga. Hoonestus on nii lahtise kui vahelduva hoonestusviisiga. Elamud erinevad nii suuruselt kui arhitektuurilt. Kontaktvööndis paiknevad kinnistud on haljastatud, haljastuse osakaal ja liigiline koosseis on erinev, kinnistute sisemuses paiknevad aiamaad ja rohealad, haljastus moodustab kruntide pindalast vähemalt 50%. Kontaktvööndis paiknevate elamumaa sihtotstarbega kruntide suurused jäävad vahemikku 1382 m² (Turuveski tee 3) – 6407 m² (Tiigi tee 3).

3.2. Planeeritud ala kirjeldus

Kinnistu planeeritud maa-alal:

Adress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
TIIGI TEE 2	3738	65301:001:003	Elamumaa 100%

Lisaks jääb planeeritud alale ka osa Tiigi tee maa-alast.

Tiigi tee 2 kinnistu piirneb järgnevate maaüksustega:

Adress	Pindala m2	Katastritunnus	Sihtotstarve
KARJA TEE 1	10794	65301:001:3012	Ärimaa 90% Tootmismaa 10%
TIIGI TEE 6	2,58 (ha)	65301:001:0225	Maatulusmaa 100%
TIIGI TEE	2329	65301:001:2988	Transpordimaa 100%
TIIGI TEE 4	4146	65301:001:0029	Elamumaa 100%

Tiigi tee 2 kinnistu on hoonestatud, alal paikneb üks 1-korruselise üksiklamu (ehitusala pindala 102 m²) ja üks abihoone. Olemasolevad hooned on madala ehituskvaliteediga ning pikalt tühjane seismise tõttu elamiskõlbmatud. Hoonetel puudub arhitektuurne ning ehituslik väärtus, seetõttu ei ole nende taastamine/renoveerimine otstarbekas.

Jalakäijate ja sõidukite juurdepääs planeeritud maa-alale on Tiigi teelt, olemasoleva auto- ja jalgvärava kaudu. Kinnistusesed jalgteed puuduvad, alal on betoon- ja asfaltkattega plats autode parkimiseks. Kinnistu on ümbritsetud piirdeaiaga, aia tüüp on võrkaed. Planeeritud kinnistu kasutamist ei ole servituutidega kitsendatud. Tiigi tee ääres asuvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning sideliinid ja gaasitrass. Tiigi tee 2 olemasolev elamu on ühendatud elektri-, vee- ning kanalisatsioonivõrku. Kinnistul paiknevad madalpinge õhuliinid (mis tagavad liitumise ka Tiigi tee 3 kinnistule).

Planeeritud ala on valdavalt ühtlase reljeefiga, v.a. kinnistu keskalal ning lõunapoolsel piiril paiknevad tehnikult rajatud pinnavormid (kuhjatud / süvendatud). Kinnistu on kaetud madal- ja kõrghaljastusega, alal kasvab erinevaid leht- ja viljapuid ning üks dekoratiivne okaspuu. Alal domineerib hooldamata madalhaljastus, kõrghaljastust on pigem hõredalt. Puude seisukord on rahuldav, kuigi neid ei ole regulaarselt hooldatud.

Planeeritud ala ei asu Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr. 100 kinnitatud 'Rae valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus' määratud kaugküttepiirkonnas.

4. KEHTIV DETAILPLANEERING

Planeeritud ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut (5. septembril 2012 on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ridaelamu moodi pansionaadi ehitamiseks, aga vastavasisulist detailplaneeringut ei ole algatatud).

5. PLANEERINGUS KAVANDATU

5.1. Planeeritud maa-ala kontaktvööndi ehituslikud seosed

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on võetud aluseks järgmised asjaolud (tulenevalt kontaktvööndi analüüsist / joonis nr.3):

- hoonete kasutusotstarve – planeeringuala kontaktvööndis asuvad valdavalt üksiklamud;
- kinnistu jagamine - kinnistu suurus ja kuju võimaldab kinnistu loogilist ja sobivat jagamist;
- hoonestruktuur - hooned on planeeritud kontaktvööndi hoonestruktuuri arvestades;
- hoonestusviis - olemasolev hoonestus on valdavalt lahtise hoonestusviisiga, mida on järgitud ka käesolevas detailplaneeringus;
- kontaktvööndi hoonete korruselisus - alal esineb enim 2-korruselisi hooneid (1-täiskorrus + katusekorrus / esineb ka 1-korruselisi ja 2-täiskorrusega hooneid). Mõlemale elamumaa kinnistule (POS 1 / POS 2) on planeeritud üks kuni kahe maa-ala korrusega üksiklamu;
- hoonete viimistlus – piirkonna hoonete viimistluses on kasutatud krohvi, puitu (laudist), klombitud kivi ja klaasi, vähesemal määral tellist. Kavandatud hoonete viimistlusmaterjalid on määratud piirkonda sobivad;
- katusekalded – kontaktvööndi hoonete katused on kaldkatused (kahepoolse kaldega), kalle varieerub vahemikus 15 – 45 kraadi. Alal, mis jääb kontaktvööndist väljapoole on esindatud ka

lame-ja pultkatusega hooned. Kontaktvööndi lähialal paiknevate elamute katuse kalded varieeruvad valdavalt vahemikus 15 – 45. Planeeringus ei ole uute hoonete katusekaldeid täpselt määratud, vaid on antud katusekaldevahemik, mis on kooskõlas kontaktvööndi ja selle lähiala hoonete katusekaldega.

- paigamiljö – piirkonnale iseloomulik miljö on säilitatud.

5.2. Planeeringulahendus

Planeeringus on määratud olemasolevad hooned likvideerimisele (põhjuseks on madal ehituskvaliteet ning seetõttu ka hoonete taastamise perspektiivi puudumine). Alale on planeeritud Rae valla üldplaneeringus määratud juhtotstarbele vastavad ja piirkonna miljöösse sobivad hooned. Tiigi tee 2 kinnistu on ette nähtud jagada kolmeks maaüksuseks, sh üheks transpordimaa ning kaheks elamumaa maakasutuse sihtotstarbega krundiks. Mõlemale moodustatavale elamumaa krundile on planeeritud ehitada kuni kahe maapealse korrusega üksikelamu ja abihooned. Juurdepääs moodustatavatele kruntidele on planeeritud Tiigi teelt (planeeritud auto- ja jalgvärava kaudu).

5.3. Ehitusõigus

POS 1

Krundi suurus on: 1825 m².

Planeeritud hoonestustihedus on: 0,3

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100% (KÜ) / EE100% (DP)
Hoonete suurim lubatud arv	3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	273 m ² (elamu ja abihooned kokku)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Elamu 8 m / abihooned 5 m

*Abihoonete ehitusalune pindala võib olla (2 hoonet kokku) kuni 80 m².

POS 1 kinnistul paiknevad olemasolevad hooned on ette nähtud likvideerida. Elamu ja abihoone on planeeritud POS 1 kinnistu põhjapoolsele küljele (soovituslik lahendus). Planeeringulahendus jaotab POS 1 kinnistu funktsionaalselt kaheks põhialaks, esiteks planeeritud hooned, ligipääsutee ja parkimisala kinnistu põhjaküljel ning teiseks säilitatav haljasalaga (perspektiivne õue- ja puhkeala) kinnistu keskel ja lõunapoolisel küljel. Esitatud lahendus (hoonete paigutus) on soovituslik.

POS 2

Krundi suurus on: 1644 m².

Planeeritud hoonestustihedus on: 0,3

Ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100% (KÜ) / EE100% (DP)
Hoonete suurim lubatud arv	3 (sh 1 elamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	246 m ² (elamu ja abihooned kokku)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	Elamu 8 m / abihooned 5 m

*Abihoonete ehitusalune pindala võib olla (2 hoonet kokku) kuni 80 m².

Planeeritud POS 2 kinnistul paiknevad tehiskujud pinnavormid on ette nähtud likvideerida. Elamu on planeeritud POS 2 kinnistu keskalale ja abihoone, ligipääsutee ning parkimisala kinnistu põhjapoolsele küljele. Planeeritud haljasala (perspektiivne õue- ja puhkeala) jääb kinnistu lääne- ja lõunapoolsele küljele. Esitatud lahendus (hoonete paigutus) on soovituslik.

POS 3

Krundi suurus on: 269 m².

Krundi kasutamise sihtotstarve: transpordimaa 100% (L) / EE100% (LT)

5.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

- Arvestada planeeritud hoonete sobivust miljöoga;
- Katusekalle näha ette vahemikus 15 – 45 kraadi (väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus);
- Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus;
- Elamu katuseharja suund näha ette risti või paralleelne Tiigi teega;
- Välisviimistluses eelistada omaduselt väärikaid ja kauakestvaid materjale (laudis / krohv), vältida imiteerivate materjalide kasutamist (profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid);
- Hoonete välisseinad viimistleda põhiliselt ühe materjaliga. 30% välisseinte pindalast (arvestamata klaasitud avasid) võib viimistleda mõne teise materjaliga (looduskivi, puit vms).
- Katusekattena võib kasutada rullmaterjale, katusekivi või katuseplekki (katusekattmaterjal valida ühetooniline, eelistatud on betoon- või savikivi ja sile valtsplekk);
- Katusekatte värviks soovitatavalt valida tume toon – must, hall, tumepruun;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid ja rookatust;
- Järgida nimetatud põhimõtteid ka abihoonete projekteerimisel;
- Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Planeeringus on ette nähtud uus piire ning jalg- ja autovärv POS 1 ja POS 2 kinnistule (Tiigi tee pool). Planeeritud piirete rajamisel (ja olemasolevate piirete uuendamisel) lähtuda järgnevatest nõuetest:

- Piirde lubatud kõrgus maksimaalselt 1,5 meetrit;
- Tänav poolsele piirile on lubatud metallpostidel puitlattidest piire, kruntide vahelisel piiril metallpostidel võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega;
- Piire peab sobima elamu arhitektuuriga;
- Piirded ei tohi avaneda tänav poole;
- Võib rajada nii lükand- kui pöördväravaid.

5.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalakäijate ja autode ligipääs planeeritud POS 1 ja POS 2 kinnistule on ette nähtud planeeritud jalg- ja autovärava kaudu kinnistu Tiigi tee poolsel küljel. Sissesõidud kruntidele ja parkimiskohad on planeeritud nii, et planeeritaval alal säiliks võimalikult palju olemasolevat haljasala.

Teede- ja (parkimis)platside katetena planeeritud kruntidel soovituslikult kasutada vett läbilaskvaid pinnakatendeid (murukivi, paeplaadid või dekoratiivne killustik jne, jalgteed võib rajada ka betoonsillutisega). Parkimine on lahendatud omal krundil. Mõlemale kinnistule on planeeritud kaks parkimiskohta (hoonesisest).

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

POS nr	Ehitiste otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivsete parkimiskohtade arv (ÜP alusel)	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Üksikelamu	2 x 1 = 2	2	2
2	Üksikelamu	2 x 1 = 2	2	2

Normile vastav arv parkimiskohti on ette nähtud. Lõplik parkimiskohtade paigutus krundisisest määratakse hoone(-te) ehitusprojekti(-de)s.

5.6. Servituutide vajadus ja kitsendused

Detailplaneeringus on määratud servituudi vajadusega ala (joonis nr. 5 ja nr. 6).

- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrivarustuse 0,4kV kaabelliini trassile (Karja tee 1, POS 3 ja Tiigi tee kinnistul): laius 2 m (1 m mõlemale poole kaabelliini) võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud elektrivarustuse liitumiskilbile (POS 1 ja Tiigi tee 3 kinnistul): 1 m ümber liitumiskilbi võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud sidekanalisatsioonitrassile (Tiigi tee L1 ja POS 3 kinnistul): laius 2 m (1 m mõlemale poole kaabelliini) võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorustikule (Tiigi tee ja POS 3 kinnistul): laius 4 m (2 m mõlemale poole torustikku) võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud kanalisatsioonitorustikule (Tiigi tee ja POS 3 kinnistul): laius 4 m (2 m mõlemale poole torustikku) võrguvaldaja kasuks.

Servituutide ulatust täpsustatakse ehitusprojektis.

- Detailplaneering näeb ette Tiigi tee 4 kinnistule uue veetoru kavandamisel isikliku kasutusõiguse seadmise vajaduse Tiigi tee 4 kinnistu kasuks.

6. KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

6.1. Keskkonnakaitse abinõud

Alale ei planeerita keskkonnoahutlikke objekte. Detailplaneeringus kavandatud elamute ehitamine planeeringuala ja ümbritseva maa-ala keskkonnatingimusi eeldatavalt ei mõjuta. Uue planeeringulahenduse realiseerimise abil parandatakse krundi heakorda, rajatakse krundisisesed teed ning parkimis- ja haljasala.

Peamised keskkonnakaitse abinõud on järgmised:

- Tehnovõrkude kohandamine vastavalt vajadusele ja nõuetele;
- Planeering ei näe ette pinnase olulist tõstmist (täitmist) ega ala kuivendamist;
- Tolmuvabade pinnakatete kasutamine;
- Kõik ehitustööd peavad toimuma konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitseabinõudest;
- Negatiivsete keskkonnamõjude, sh võimalike avariilukordade vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoonete ja rajatiste eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitseabinõudest ja headest tavadest kinnipidamine;
- Kuna tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, siis ehitustegevuse (k.a. hilisema elutegevuse) käigus arvestada Veeseaduse peatükis nr. 5 – Veekogu ja põhjavee kaitsmine reostumise, risustamise ja liigvähendamise eest – esitatud nõudeid/meetmeid (vt. § 23. Veekaitsealased kohustused / §24. Vee kaitsmine reo- ja heitveega reostamise eest).
- Järgida detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

6.2. Haljastus ja heakord

Kinnistu on kaetud madal- ja kõrghaljastusega, alal kasvab erinevaid leht- ja viljapuid ning üks dekoratiivne okaspuu. Alal domineerib hooldamata madalhaljastus, kõrghaljastust on pigem hõredalt. Puude seisukord on rahuldav, kuigi neid ei ole regulaarselt hooldatud. Detailplaneeringus on määratud likvideerimisele üksikud puud, mis jäävad ehitusele ette või on perspektiivsed (halvas seisukorras viljapuid). Uushaljastus on ette nähtud rajada POS 1 ja POS 2 kinnistule. Planeeringus esitatud haljastuse lahendus võib muutuda hoonete arhitektuurse lahenduse koostamisel, ehitusprojekti staadiumis. Detailplaneeringus esitatud haljastuse lahendus on soovituslik.

Haljastuse kavandamisel arvestada:

- Hoonealust kasvupinnast saab kasutada haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada ehituse asukohajärgse omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele;
- Uute insenervõrkude rajamisel teha kaevetõid minimaalses mahus ja ulatuses, et mitte kahjustada kasvavate puude juurestikku;
- Suurendada kõrghaljastuse osakaalu mõlemal loodaval elamumaa kinnistul;
- Kasutada piirkonnas traditsioonilisi aia planeerimise võtteid ja puu- ning põõsaliike;
- Pöörata tähelepanu ka viljapuude säilitamisele (likvideerida perspektiivitud viljapuud ning võimalusel istutada uusi);
- Täiendada aedades põõsarinnet (näiteks heki näol);
- Vanu puid välja vahetades ei tohiks neid asendada metsapuudega;
- Vältida tuleb aiaosade ulatuslikku sillutamist (betoon)kividega.

6.3. Jäätmemajandus

Olmejäätmete kogumine peab olema kooskõlas jäätmeseadusega ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjaga. POS 1 ja POS 2 kinnistutele on ette nähtud oma prügikonteinerid. POS 1 ja POS 2 kinnistu jäätmekogumismahutite asukoht on määratud vahetult krundi sissepääsu lähedusse. Asukoht on valitud nii, et jäätmeid äravedav sõiduk pääseks jäätmekogumismahutite juurde. Jäätmekonteinerid peavad olema kõvakattega platsil. Prügikonteinerite asukoht täpsustada ehitusprojekti.

Olmejäätmed kogutakse pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumine ja äravedu toimub kinnistu omaniku ja jäätmete äravedu teostava ettevõtte kokkuleppel. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumiseks selleks ettenähtud mahutisse või määratud kogumispunktidesse.

6.4. Radoonitase

Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud pinnase radoonisisalduse kaardistamisest kuulub Rae valla põhjaosa kõrge radoonisisaldusega pinnasega alade loetellu (allikas: Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Eesti Geoloogiakeskus). Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas.

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes on järgmised:

- hea ehituskvaliteet (eelkõige ühtlane vundament / suletud liitekohad);
- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse.
- tavapärasest enam tõhustatud ventilatsioonisüsteem (esimesel korrusel);
- tarindite radoonikindlad lahendused kõrgema taseme korral: õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon või tuulutus;
- vajadusel radoonitõkkele kasutamine.

Hoonete projekteerimisel võib kaaluda ka järgmisi radoonitõkestamise meetodeid: alarõhu meetod / õhkpadja meetod / põrandaaluse ventileerimine / radoonikaevu paigaldamine.

6.5. Vertikaalplaneerimine

Kinnistu üldine pinnareljeef on tasane (v.a. tehislikult rajatud pinnavormid). Vajalik ei ole ala oluline täitmine (pinnase tõstmine) ja kuivendamine. POS 2 kinnistul on ette nähtud likvideerida tehislikult rajatud pinnavormid (täita / tasandada). POS 1 ja POS 2 uushoonestusala vertikaalplaneerimine lahendada koos teehituse projektiga, eesmärgiga tagada hoonete ja planeeritud tee kõrguslik sidumine ja ühtsus. Vertikaalplaneerimine lahendada põhimõttel, et ala ei kaotaks oma visuaalset omapära. Teeprojekti mahus täpsustub projekteeritud hoonestuse kõrguslik + - 0.00 sidumine olemasolevast maapinnast. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutada ära krundi vertikaalplaneerimisel. Lõplik vertikaalplaneerimine lahendatakse järgmises projekteerimise faasis, ehitusprojekti raames, lähtuvalt planeeritud elamute asukohtadest.

6.6. Sademevee ärajuhtimine

Planeeritud POS 1 ja POS 2 kinnistu sademevesi immutatakse pinnasesse. Sademevee juhtimine reoveesüsteemi on keelatud. Oluline on sademe- ja dreanaazivee ärajuhtimine hoonete ümbrusest ning tee- ja parklaaladelt. Tulenevalt moodustatud kinnistute suurustest ei ole sademevee voolamise ohtu naaberkiinnistutele.

Järgida sademevee ärajuhtimise nõudeid sõidutee planeerimisel (POS 1 ja POS 2 kinnistul). Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et parklate alt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele. Sademevesi juhitakse kallakuga hoonetest ja parkimisalalt eemale kus see imbub pinnasesse. Sademevee (tee- ja parklaaladelt) pinnasesse juhtimiseks on soovitatav kasutada imbtunnelit. Vajadusel rajada sademevee kogumis- ja äravoolutorustik. Vältida liigvee valgumist naaberkiinnistutele.

Planeeritud alalt (POS 1 ja POS 2 kinnistult) ärajuhitava sajuvee arvutusäravool kokku on ca 23 l/s ($Q=22,6$ l/s). Ärajuhitava sajuvee orienteeruv arvutusäravool on arvutatud vastavalt Eesti Standardis EVS 846:2003 „Kinnistu kanalisatsioon“ esitatud arvutusäravoolu määramise valemile (peatükk 5.2.1).

$Q_{a,s} = q \cdot A_a \cdot k$	
$q = 0,015$ l/(s m ²)	sajuvee normäravool
$A_a = \text{ca } 700$ m ²	summaarne sillutiskattega ala ja katuste pind (orienteeruv maht)
$A_a = \text{ca } 2700$ m ²	pinnakatteta ja murualad (orienteeruv maht)
$k = 1,0$	katuste, asfaldi-, betoon- ja muude tihedate pinnakatete puhul
$k = 0,3$	murupindade ja pinnakatteta pindade puhul
$Q = 0,015 \cdot (700 \cdot 1 + 2700 \cdot 0,3) = 22,6$ l/s	

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Planeeringulahenduse elluviimise läbi vähendatakse alal kuritegevuse riske. Planeeringulahenduses on arvestatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 'Kuritegevuse ennetamine' (Linnaplaneerimine ja arhitektuur osa 1: Linnaplaneerimine) toodud soovitusi:

- elava keskkonna loomine;
- elamutevaheline nähtavus ja jälgitavus on tagatud;
- valgustatus (kinnistute sissesõitudele ja elamute ümbrusesse rajatakse õuevalgustus);
- kavandatud on selgelt eristatav juurdepääs;
- parkimiskohad on kavandatud hoonesisesed, piirdeaiaga piiratud krundile.
- püsielanikena elavad kinnistunaabrid;
- kavandatud on atraktiivne maastikukujundus ja hoonete arhitektuur;
- kavandatud on vandalismikindlad konstruktsioonid ning kestvate materjalide kasutamine;
- hoonetele (soovituslikult) paigaldada valvesignalisatsioon;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;

8. TULEKAITSE ABINÕUD TULE LEVIKU TAKISTAMISEKS

Abinõud tule leviku takistamiseks on määratud Vabariigi Valitsuse 27. Oktoober määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Planeeritud kruntidel on tagatud nii tuleohutuskujad kui pääsud kruntidele ja ümber hoonete. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassiks on TP-3. Planeeritud hoonestusalade vähekaugus on 8 meetrit. Hoonete projekteerimisel näha ette tuletõrjekujad vastavalt tuleohutuse eeskirjadele ja standarditele. Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoonete ehitusprojektiga lähtudes kehtivatest normidest.

Hoonete projekteerimisel lähtuda järgmistest tuleohutuse eeskirjadest ja standarditest:

- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 a. määrus nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"
- Standardite pakett 8: „Ehitusprojekti tuleohutus“
- EVS 812-3:2013 Ehitise tuleohutus Osa 3: "Küttesüsteemid"

Väline tulekustutusvesi saadakse Karja tee 2a kinnistu juures asuvatest tuletõrjeveehüdrantidest (hüdrant nr. H-281 ja nr. H-282 / hüdrantide tööraadius on 150 m / kaugus planeerigualast ca 150 m).

9. TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, piirkonna olme-, reo- ja sademevee projektlahendust ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete väljastatud tehnilisi tingimusi. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustatakse eriosade projektides. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan (joonis nr.6).

9.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on detailplaneeringuga määratud käsitletavate kinnistute (POS 1 / POS 2) perspektiivne võimalik elektrienergia tarbimisvõimsus ja selle alusel tellitud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkonnast tehnilised tingimused.

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni 17.12.2014 tehnilised tingimused nr 226185 / lisa nr.2.3.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab planeeritud POS 1 ja POS 2 elamute liitumiseks olemasoleva õhuliini mastist nr. 4 (Uustalu 10/0,4kV alajaama F1 0,4kV õhuliini hargnemismast) kuni POS 1 ja POS 2 kinnistute piirini 0,4 kV kaabelliini ning paigaldab POS 1 kinnistu piirile 2-kohalise liitumiskilbi (asukoht esitatud joonisel nr. 5 / 6) kahetariifse arvestussüsteemiga ja liitumispunkti kaitsmega 3x25A.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitavad Tarbijad (POS 1 / POS 2) oma vajadustele vastava liini. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaani on määratud Tarbijate maakaablite osas soovituslikud asukohad kuni planeeritud hoonestusalani (kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud). Kaabelliini täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

Tiigi tee 2 kinnistul paiknevad madalpinge õhuliinid, liitumiskilp ning elektripostid on määratud likvideerimisele. Kuna Tiigi tee 3 kinnistu saab elektrienergia likvideeritavast õhuliinist, siis Tiigi tee 3 kinnistu elektriühenduse taastamiseks näha ette eraldi jaotuskilp. Tiigi tee 3 liitumiskilbi toide näha ette planeeritud 0,4kV kaabelliinist (joonis nr. 5 ja nr. 6). Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija (Tiigi tee 3) oma vajadustele vastava liini.

9.2. Veevarustus

Tiigi tee kinnistul paikneb (AS ELVESO) veetorustik, lisaks läbib planeeringuala olemasolev veetorustik (mis saab alguse puurkaevust nr. PRK0000993), mille kaudu tagatakse Tiigi tee 3 ja Tiigi tee 4 kinnistute veevarustus. Veevarustuse osas määrati detailplaneeringus käsitletavate kinnistute (POS 1 / POS 2) perspektiivne võimalik veekulu ja selle alusel telliti ettevõttest AS ELVESO tehnilised tingimused ühisveevõrku liitumiseks.

- AS ELVESO 11.02.15 tehnilised tingimused VK-TT 021 / lisa nr. 2.1.

Kinnistute veevarustus on lahendatud Tiigi tee d63mm ühisveetorustiku baasil. Olemasolev veetorustik (Tiigi tee kinnistul) on määratud osaliselt likvideerimisele, eesmärgiga vahetada olemasolev d32 torustik suurema läbimõõduga (vähemalt d63) veetorustiku vastu (joonisel nr. 6 on esitatud planeeritud veetorustiku asukoht). Lisaks on määratud osaliselt likvideerimisele Tiigi 2 kinnistut läbiv veetorustik, mis tagab veeühenduse Tiigi tee 4 kinnistule. Likvideerimise põhjus on see, et veetoru jääb ehitusele ette. Käesolevas detailplaneeringus ei määrata Tiigi tee 4 kinnistu uue veetoru asukohta, antud küsimus lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest, sh tulenevalt maaomanike omavahelisest kokkuleppes. Käesolev detailplaneering näeb ette Tiigi tee 4 kinnistule uue veetoru kavandamisel isikliku kasutusõiguse seadmise vajaduse Tiigi tee 4 kinnistu kasuks (vt. peatükki 5.6. - Servituutide vajadus ja kitsendused).

Mõlemale planeeritud kinnistule on ette nähtud eraldi veeühendus, liitumispunkt ning veesisend. Veetorustik (V) koos ühendus- ja liitumispunktiga paikneb liiklus- ja transpordimaal (kinnistute liitumispunktid paiknevad 1-3 m kaugusel väljaspool kinnistu tänavapoolset piiri). POS 1 ja POS 2 – LPV1 ehk planeeritud veevarustuse liitumispunkt (maakraan) on esitatud joonisel nr. 6. POS 1 ja POS 2 veesisend on määramata, kuna planeeritud hoonete asukohad on soovituslikud. Veemõõdusõlme lõplik asukoht määratakse lähtuvalt hoone asukohast ehitusprojekti staadiumis. Kinnistute liitumispunktideks saavad maakraanid. Maakraanidele peab jääma vaba juurdepääs sulgemiseks avarii korral. POS 1 ja POS 2 kinnistu veesisendustoru ehitada PE plasttorust Ø32mm, surveklassiga PN10. Plastist veetorustik paigaldatakse tihendatud killustikalusele 1,8m sügavusele planeeritavast maapinnast.

Planeeritud ala (POS 1 / POS 2) arvestuslik vee tarbimise kogus on 0,8m³/d (24 m³/kuus). Välisulekustutusvee vajadus on 15 l/s. Väline tulekustutusvesi saadakse Karja tee 2a kinnistu juures asetsevast tuletõrjeveehüdrandist (piirkonnas paikneb kaks hüdranti – nr. H-281 ja nr. H-282). Hüdrandi asukoht on esitatud joonisel nr. 3 (hüdrantide tööraadius on 150 m). Veetorustike väljaehitamiseks on ette nähtud koostada eraldi projekt.

Nr.	Kinnistu aadress	Rajatav veetorustik ol.ol. veetorustikust liitumispunktini	Rajatav veetorustik liitumispunktist planeeritava hoonestusalani
1.	POS 1	u. 18 m	u. 6 m
2.	POS 2	u. 50 m	u. 3 m

Veetorustiku täpne asukoht määratakse tööprojektiga, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest. Hoone veevarustuse projekteerimisel võtta aluseks järgmised projekteerimismid ja Eesti standardid:

- EVS 835:2003 Kinnistu veevärgi projekteerimine
- EVS 847-3:2003 Ühisveevärk, osa 3: veevärgi projekteerimine

9.3. Heitvee kanalisatsioon

Tiigi tee kinnistul paikneb (AS ELVESO) heitveekanalisatsiooni torustik. Heitvee kanaliseerimise osas on detailplaneeringus määratud käsitletavate kinnistute (POS 1 / POS 2) perspektiivne võimalik heitvee hulk ja selle alusel telliti ettevõttest AS ELVESO tehnilised tingimused kanalisatsioonitrassiga liitumiseks.

- AS ELVESO 11.02.15 tehnilised tingimused VK-TT 021 / lisa nr. 2.1.

Kinnistu kanaliseerimisel on eelvooluks Tiigi tee reovee d160mm ühisorustik. Planeeritud ala moodustatavatele kinnistutele on ette nähtud eraldi reoveekanalisatsiooni ühendus vahetult K tänavatorustikust. Kanalisatsioonitorustik(K) koos ühendus- ja liitumispunktidega paikneb liiklus- ja transpordimaal (kinnistute liitumispunktid paiknevad u. 1m kaugusel väljaspool kinnistu tänavapoolset piiri). Planeeritud reoveekanalisatsiooni torustik näha ette ise voolne.

LPK1 ehk POS 1 ja POS 2 reoveekanalisatsiooni liitumispunkt on esitatud joonisel nr. 6 (kinnistute liitumispunktideks saavad vaatluskaevud). Kanalisatsiooniühendus tänava ulatuses ühisorustikust kuni liitumispunktini peab olema minimaalse läbimõõduga dn150mm. Kinnistute kanalisatsiooniühendus ehitada plasttorudest d110mm. Planeeritud ala (POS 1 / POS 2) arvestuslik olmereovee kanaliseerimise kogus on 0,8m³/d (24 m³/kuus). Kanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseks on ette nähtud koostada eraldi projekt.

Nr.	Kinnistu aadress	Rajatav kanal.torustik ol.ol. ühiskanalisatsioonitorustikust liitumispunktini	Rajatav kanalisatsioonitorustik liitumispunktist planeeritava hoonestusalani
1.	POS 1	-	u. 6 m
2.	POS 2	u. 40 m	u. 3 m

Hoone kanalisatsiooni projekteerimisel võetakse aluseks järgmised projekteerimismid ja standardid:

- EVS 846:2003 Kinnistu kanalisatsioon
- EVS 848:2003 Ühiskanalisatsioon

9.4. Soojavarustus

Planeeritud ala ei asu Rae Vallavolikogu 19. märts 2013 määrusega nr 100 kinnitatud 'Rae valla kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtja arenduskohustus' määratud kaugküttepiirkonnas. POS 1 ja POS 2 kinnistule planeeritud elamu (soovi korral ka abihoonete) soojavarustus lahendada lokaalselt. Lahendus antakse ehitusprojektis.

9.5. Sidevarustus

Tiigi tee ääres ei asu sideliini, lähim sideliin asub Tiigi tee ja Karja tee ristis. Hoonete sidevarustuse tagamise osas telliti ettevõttest AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused sideliiniga liitumiseks.

- AS Eesti Telekom 18.12.14 tehnilised tingimused nr. 23598802 / lisa nr. 2.2.

Detailplaneeringu joonisele on kantud planeeritud liinirajatised. Planeeritud hoonete side lahendada lähtuvalt Tiigi tee ja Karja tee ristis asuvast sidekanalisatsioonitrassi kaevu asukohast. Liitumiseks on vajalik projekteerida ja rajada sidekanalisatsioonitrass sidekaevust nr. ASS-116 kuni planeeritud kinnistuteni. Planeeritud sidekanalisatsioonitrassist näha ette sidekanalisatsioonitoruga sisestus mõlemale planeeritud elamule (POS 1 / POS 2). Tööprojekti tehnilistes tingimustes määrab AS Eesti Telekom sidekaablite mahu ja sidekaablite paigaldamise juurdepääsuvõrgu osas. Detailplaneeringus on esitatud planeeritud torustiku asukoht planeeringuala ulatuses (kuni hoonestusalani). Torustiku (ja maakaabli) täpne asukoht määratakse tööprojektis, lähtuvalt hoonete lõplikest asukohtadest.

10. NÕUDED EHITUSPROJEKTILE

Esitatud lisanõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Lisanõude esitanud, s.h. kooskõlastuse väljastanud asutus/ ettevõtte	Ehitusprojekti koostamiseks esitatud lisanõude sisu
Elektrilevi OÜ Arendus-ehitusosakond (kooskõlastust nr. 2)	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
AS Eesti Telekom (kooskõlastust nr. 3)	Tellida Elioni täiendavad tehnilised tingimused.

- Lammutus- ja ehitusprojektid (k.a. hoonete eskiisprojektid) kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega (valla arhitektiga);
- Hoonete ja tehnorajatiste projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest projekteerimismõistetest ja õigusaktidest;
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel peavad olema tagatud puude ja ehitiste või rajatiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 tabeli 9.13 ning Eesti Standard EVS 843:2003 tabelis 11.2 esitatud nõuetele;
- Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 840:2009 „Radooniõhutu hoone projekteerimine“;
- Kuna tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, siis ehitustegevuse (k.a. hilisema elutegevuse) käigus arvestada Veeseaduse peatükis nr. 5 – Veekogu ja põhjavee kaitsmine reostumise, risustamise ja liigvähendamise eest – esitatud nõudeid/meetmeid (vt. § 23. Veekaitsealased kohustused / §24. Vee kaitsmine reo- ja heitveega reostamise eest).