

SELETUSKIRI

1. Detaiplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus
- Rae valla ehitusmäärus (Rae Vallvolikogu 11. mai 2010 otsus nr 23)
- Rae valla üldplaneering (Rae Vallvolikogu 21.05.2013 otsus nr 462)
- Flooraekspress OÜ 28.01.2013 taotlus Herne kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Rae Vallavalitsuse 05.03.2013 kiri nr 6-1/645 Järveküla küla Herne kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
- Leping nr 6-8.1/4 detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks (sõlmitud 13.01.2014 Rae valla, huvitatud isiku Flooraekspress OÜ ning detailplaneeringu koostaja Casa Planeeringud OÜ vahel)
- Rae Vallavalitsuse 28.01.2014 korraldus nr 125 Uuesalu küla Herne kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Harju maakonnaplaneering ja teemaplaneeringud
- Ehitusseadus
- Looduskaitseadus
- Veeseadus
- Teeseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. 12.2012.a määrus nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava

2. Planeeringuala lähikümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seosed ning

keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk.

Herne maaüksus asub Rae vallas Uuesalu külas, Karja teest ca 40m lõunasuunas, suuremate maatulundusmaade ning elamumaa gruppide vahel. Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud läänest Põdra teega, põhjast Veski teega, idast Tiigi põigu ning lõunast Kurnaoja tee äärsete elamualadega. Lähim põhimaantee, 1 Tallinn -Tartu - Võru - Luhamaa, asub ca 1,5km kaugusel kirdesuunas.

Detailplaneeringuala lähinaabruse iseloomustavad suuremad põllu- ja metsaalad ning nendevahelised elamute grupid. Tihedam asustus on välja kujunenud alast põhja- ning kirdesuunas, Karja tee ning Veski tee ääres; edela- ja idaosas Põdra tee ääres on laiaulatuslikud elamurajoonide arendusalad. Kagu- ning lõunaosas paiknevad suuremad maatulundusmaad põllumaade ja väiksemate metsatukkadega. Herne maaüksusest kirdes, ca 300m, asub suurem tootmiskompleks.

Lähim bussipeatus „Lehmja“ asub detailplaneeringualast kirdesuunas, Tallinn -Tartu - Võru – Luhamaa põhimaantee ning Veski tee risti läheduses, planeeringualast ca 1,7 km kaugusel.

Assaku alevikus, planeeringualast kirdesuunas paikneb lasteaed. Lähim suurem kaubanduskeskus on Tallinna Ülemiste kaubanduskeskus.

Uuesalu küla on hea asukohaga Tallinna naabruses ümbritsevate teede, lähedalasuvate töökohavõimaluste (lähimad tööstuspargid Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa ääres, Jüri alevikus jm) ja transpordiühenduse suhtes.

Lähiminevikus on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

1. DP0189 - Otsa 10 kinnistu detailplaneering (keht. 21.03.2006, otsus nr 96)
2. DP0289 - Otsa 11 kinnistu ja lähiala detailplaneering (keht. 15.08.2006, otsus nr 140)
3. DP0154 - Turu III kinnistu maatükk II detailplaneering (keht. 08.03.2005, otsus nr 372)
4. DP0122, Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneering (keht. 11.11.2003, otsus nr.164)
5. DP0155 - Turu III kinnistu maatükk I detailplaneering (keht. 08.03.2005, otsus nr 371)
6. DP0334 - Otsa 7 kinnistu detailplaneering (keht. 19.06.2007, otsus nr 280)
7. DP0260 - Karukella kinnistu ja lähiala detailplaneering (keht. 21.12.2006, otsus nr 208)
8. DP0190 – Katku - Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneering (keht. 21.03.2006, otsus nr 98)

Lähiminevikus on kontaktalal algatatud detailplaneering:

9. DP0367 - Karu kinnistu ja lähiala detailplaneering (vastu võetud 12.06.2007, korraldus nr 930)

Lähiminevikus on kontaktalal algatatud detailplaneering:

10. DP0465 - Juhani III kinnistu detailplaneering (algat. 21.08.2007, otsus nr 306)

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud **Rae valla üldplaneering** määrab planeeritava ala piirkonna juhtotstarbeks elamumaa, kuhu on ette nähtud haljasalad ja parkmetsa maad ning perspektiivsed tänavad, millede asukohad tuleb täpsustada detailplaneeringu koostamise käigus.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja Lisa nr 3: Piirkondlikud hoonestustingimused lubab Uuesalu külal elamumaa krundi min. suuruseks 1500 m², krundi hoonestuse täisehitus üksikelamute puhul peab olema 10-15%; lubatud on 2 korrust ja katuseharja kõrgus 8m ning kuni kaks abihoonet eh.aluse pinnaga kuni 40 m² ja kõrgusega kuni 5m.

Kavandatud kruntide kuju ja suuruse planeerimisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuriga, väljakujunenud olukorraga, olemasolevate hoonete ja rajatiste asukohtadega jms.

Detailplaneeringulahenduse hoonestustingimuste väljatöötamisel ja uute hoonete asukoha määramisel on arvestatud lähematel naaberkinnistutel olevate hoonete paiknemisega, Karja teest ning elektri õhuliinidest tulenevate kitsendustega jms (vt seletuskiri p 3.7 ja p 6, joonised: tugiplaani ja põhijoonis).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk vastavalt Rae Vallavalitsuse 28.01.2014 korraldusele nr 125 on Herne kinnistu maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine ning jagamine kuni kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud elamumaa juhtotstarve.

Käesolev detailplaneering ei sisalda kehtiva Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritud krundid uushoonestusega on jätkuks Otsa 10 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamualale.

Kavandatud uushoonestus sobib ettenähtud asukohta, tekib korrastatud kompaktne asumiruum.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.**3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Detailplaneeringuga käsitletavad Herne ning Karja tee L3 maaüksused asuvad Harjumaal Rae vallas Uuesalu külas.

Uuesalu on Assaku aleviku jätkuna tunnetatav asum, mida iseloomustavad elamugruppide vaheldumine suuremate põllumassiivide ja metsatukkadega ning tasane maastik.

Piirkonna tihedama asustusega alad paiknevad planeeringualast põhja- ning kirde suunas, Karja tee ning Veski tee ääres. Sealne hoonestus on traditsioonilise ilmega, valdavalt kahekorruseliste üksikelmute ning abihoonetega.

Edela- ja idaosas Põdra tee ääres on suuremad elamurajoonide arendusalad, kus hoonestust veel ei ole lõpuni välja ehitatud.

Piirkonnas leidub lisaks korrapärase krundistruktuuriga elamualadele ka vanemaid, ebakorrapärase hoonestusega talukohtasid. Planeeringualast ca 300 m kirde suunas paikneb suurem tootmiskompleks.

Planeeringuala lähipiirkonna üksikelmute kruntide suurused on peamiselt vahemikus 1500m² - 2000m² ning on põhiliselt hoonestatud traditsioonilise arhitektuuriga ühepere-elamutega ja abihoonetega (domineerivad kahepoolsete viilkatustega kuni 2-korruselised elamud, mille katusekalle jääb vahemikku 30°-45°). Üksikelmute hoonestusviis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu ja kuni kaks abihoonet. Piirkonnas ühest hoonete ehitusjoont pole välja kujunenud.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

MÜ nimetus	KÜ nr	pindala	sihtotstarve	piirangud	hooned
Herne	65301:001:2314	7281 m ²	100% maatulundusmaa	- elektrikõrgepinge õhuliinide kaitsevöönd	puuduvad
Karja tee L3	65301:001:2204	434 m ²	100% transpordimaa	-	puuduvad

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletav ala piirneb põhjasuunast Karja tee L1 (65301:001:220) transpordimaa maaüksusega, kirdest reformimata riigimaaga, idast Karja tee 13 (piiriettepanekuga AT1304180050) krundiga, kagust, lõunast ja edelast Koppeli (65301:001:2031) maatulundusmaa maaüksusega, loodest Karja tee 17 (65301:001:2208) ja Karja tee 15 (65301:001:2207) elamumaa sihtotstarbega maaüksustega.

Herne maaüksusest loode suunas oleva ala on Rae Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 96 kehtestatud Otsa 10 kinnistu detailplaneeringuga (DP0189) määratud elamualaks, 1500 m² - 2000 m² suuruste elamukruntidega Karja tee ääres.

Planeeringuala vahetus läheduses hoonestust välja kujunenud ei ole.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on Karja teelt algavalt pinnaskattega põlluteelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal ei ole planeeringualal ühtegi käsitletavaid maaüksusi teenindavat tehnovõrku.

Herne maaüksust läbivad elektrihuliinid (Iru AJ-Järveküla, Iru AJ-Järve, Loomäe II:JRK, Jüri-Järve), millest tulenevalt kehtivad ka maaüksusel piirangud (vt. ptk 3.7).

Herne maaüksusel asub ka elektriliini mast.

Lähimad vee-, kanalisatsiooni ja survekanalisatsioonitorud, side- ning elektrivarustuse kaablid paiknevad Karja teel.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Planeeringuala on üksikute puudega rohumaa, mida läbib põhja-lõuna suunaliselt kraav. Piki kraavi paikneb pinnaskattega põllutee. Kraavi kaldal ja ala läänepiiri ääres on üksikuid ja puudegruppe. Maaüksus on tasase reljeefiga.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad piirangud.

Herne maaüksust läbivatest elektri õhuliinidest kaitsevööndi ulatuseks 25m. See seab Herne maaüksusele piirangu kuni 77 m lõunaservast, ca 4000 m² ulatuses.

Vastavalt Maa-ameti maaparandussüsteemide avalikule kaardirakendusele paikneb Herne maaüksus **endis**el Lehmja III maaparandussüsteemi alal. Herne maaüksust läbiv kraav ei ole maaparandussüsteemi osa Maaparandusseaduse mõistes, st ei ole maaparandussüsteemi eesvoolukraav.

4. PLANEERINGUETTEPANEK.

4.1. Krundijaotuskava.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Herne maaüksusest ja Karja tee L3 maaüksustest kahe elumumaa krundi moodustamine üksikelamute püstitamiseks ning ühe transpordimaa krundi moodustamiseks juurdepääsu tagamiseks ja insenervõrkude paigaldamiseks.

4.2. Kruntide ehitusõigus:

Krunt pos nr 1 aadressi ettepanekuga <u>Karja tee 15a</u> - krundi pindala: 3672 m² - maa sihtotstarve: 100% elumumaa - lubatud suurim hoonete ehitusalune pind: 300m² - lubatud suurim suletud brutopind: 450m² - lubatud suurim hoonete arv: 2 (elamu ja abihoone) - lubatud suurim korruselisus: 2/1 - lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m/5m Piirangud: _elektripaigaldise (õhuliini) kaitsevöönd 25m + 25m _kraavi hooldusala 10m kraavi teljest
Krunt pos nr 2 aadressi ettepanekuga <u>Karja tee 15b</u> - krundi pindala: 3188 m² - maa sihtotstarve: 100% elumumaa - lubatud suurim hoone ehitusalune pind: 300m² - lubatud suurim suletud brutopind: 450m² - lubatud suurim hoonete arv: 2 (elamu ja abihoone) - lubatud suurim korruselisus: 2/1 - lubatud suurim katuseharja kõrgus: 8m/5m Piirangud: _elektripaigaldise (õhuliini) kaitsevöönd 25m + 25m _kraavi hooldusala 10m kraavi teljest
Krunt pos nr 3 aadressiga <u>Karja tee L3</u> - krundi pindala: 855 m² - maa sihtotstarve: 100% transpordimaa Piirangud: _kraavi hooldusala 10m kraavi teljest

Vt ka seletuskiri p 4.9. Servituutide vajaduse määramine.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Kuna lähipiirkonnas olevad hooned on traditsioonilise arhitektuuriga, siis planeeritavad hooned peavad samuti olema samailmelised. Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Hoonete komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Uued hooned oleks siduvaks lüliks uue ja varem ehitatud hoonestuse vahel. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

Planeeringuala elamute suurim lubatud korruste arv on kaks, mille teine korrus on katusekorrus, abihoonel üks korrus. Lubatud katusekalle on vahemikus 30° - 45° , kusjuures abihoonete ja/või elamu väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega, kuid ühel krundil mitte üle 3 erineva kalde. Elamul peab olema kahepoolne kaldkatvus. Eluhoone ja abihoone peavad moodustama ühtse terviku. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud on ette nähtud olemasolevatega risti või paralleelsed.

Välisviimistluses kasutada puitlaudist, tellist, kivi või krohvipinda. Juhtumil kui välisviimistluses kasutatakse mitme erineva viimistlusmaterjali kombinatsiooni, siis peavad need olema kujundatud hea maitsega, liigendatud vormilt ja värvitoonidelt. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja toonidega, looduslähedased. Katusekatte värvid soovitatavalt tumedad. Kruntidele kavandatavad abihooned ja piirded peavad sobituma elamutega.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Elamu välispiirete konstruktsioonid projekteerida ja ehitada vastavalt standardis EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded Kaitse müra eest” tabelis 6.3. „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodule.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul tuleb rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei tohi vähendada välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.
- Projekteeritava hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda insenerivõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrgu valdajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Lammutus- ja ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.
- **Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.**

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

4.5. Piirded.

Piirdeaiaid on lubatud rajada elamukruntidele õueala ümber. Ette on nähtud puit- või metallvõrk piirdeaiaid kõrgusega 1,5m. Piirded peavad sobima hoonete arhitektuuriga. Võrkpiirete puhul tuleb see osaliselt peita dekoratiivhaljastusse. Lubatud ei ole tihedad läbipaistmatud piirdeaiaid. Piirdeaedaid ei ole lubatud rajada kraavi teenindusmaa alasse.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeritud kruntide juurdepääs on ette nähtud Karja teelt. Kavandatud on transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 3 mallele rajada sõidutee laiussega min 3,5m ning tagasipöörde võimalus ($r=12m$). Juurdepääsuteele on ette nähtud servituudi vajadus.

Juurdepääs plan. krundile pos nr 1 on ette nähtud krundi kirdenurgast, plan. krundile pos nr 2 põhjaservast. Juurdepääsud krundile laiussega on 3,5m.

Karja tee on kahe-suunalise liiklusega kohalik tee, ca 10m lai. Planeeringu alusel rajatavad kaks üksikelaamut ei suurenda olulisel määral Karja tee liikluskoormust. Jalg- ja kergliiklusteed antud piirkonnas puuduvad.

Parkimine peab olema lahendatud omal krundil, minimaalselt **kaks kohta** peab olema tagatud mõlemal elamukrundil.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuga käsitletavatel kinnistutel kõrghaljastus puudub. Iga elamukrundi $300m^2$ peab olema üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6m, st

krundil pos nr 1 istutada $3672:300=13$ puud.

krundil pos nr 2 istutada $3374:300=12$ puud.

Lisaks on soovituslik moodustavate elamukruntide piiridele istutada kas dekoratiivhekk, mis on seotud vabakujulise okas- ja lehtpuude segaistutusrühmadega või traditsioonilisi (kuuse) hekke, et moodustuks kruntidele rohkem privaatseid alasid.

Kavandatud hoonete asetus jätab naaberhoonestuse vahele piisavalt õhuruumi ja võimaldab nii õue kui ka elamu siseruumide planeerimist privaatsetl.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kuna suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis kinnistu vertikaalplaneerimisega on võimalik sademeveed hajutada omal krundil, vajadusel suunata vastava torustikuga ala läbivasse kraavi.

Vältida tuleb sademevee juhtimist naaberkinnistutele. Maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse nr 315 määrusest „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Hooned võib püstitada tulepüsisusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus peab olema vähemalt 8m.

Tulekustutusvesi 10l/sek 3 tunni jooksul on tagatud olemasolevat ühisveevärgi baasil, hüdrant asub Karja teel, planeeringualast ca 80m kaugusel loodesuunas.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästeskusega.

4.10. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud krundile pos nr 3 servituudi seadmise vajadus järgmiselt:

- juurdepääsuteele pos nr 2 ja pos nr 3 kasuks
- planeeritud veetorule kaitsevööndi ulatuses, koridori laiussega 2+2m võrguvaldaja kasuks
- planeeritud kanalisatsioonitorule kaitsevööndi ulatuses koridori laiussega 2+2m võrguvaldaja kasuks
- planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi ulatuses, koridori laiussega 1+1m. võrguvaldaja kasuks
- plan. elektriliitumiskilbile kaitsevööndi ulatuses, r=1m

Väljaspool planeeringuala piire Karja tee maaüksusel (65301:001:2994):

- planeeritud veetorule kaitsevööndi ulatuses, koridori laiussega 2+2m võrguvaldaja kasuks
- planeeritud kanalisatsioonitorule kaitsevööndi ulatuses koridori laiussega 2+2m võrguvaldaja kasuks

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

5.1. Veevarustus.

Veevarustuse lahenduse koostamiseks on AS Elveso väljastanud oma 06.03.2014 kirjaga nr 4-11/1809-1 tehnilised tingimused VK-TT 037, vt Lisa nr 2.

Vastavalt tehnilistele tingimustele võimaldab AS Elveso Herne maaüksuse detailplaneeringualale vett koguses kuni 24,0 m³/kuus (0,8 m³/d). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on ette nähtud Karja teel paikneva ühisveevärgi torustiku baasil.

Veetoru on kavandatud paigaldada plan. transpordimaa sihtotstarbega krundile pos nr 3. Plan. kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 liitumispunktid ühisveevärgiga on ette nähtud piirist mitte kaugemale kui 1 m. Liitumispunkti projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber).

5.2. Tuletõrjevesi.

Planeeritud elamukruntide väline tulekustutusvesi saadakse Karja teel olevast tuletõrjeveehüdrandist. Hüdrant asub planeeringualast 80m kaugusel loodesuunas.

5.3. Reoveekanaliseatsioon.

Reoveekanaliseatsiooni lahenduse koostamiseks on AS Elveso väljastanud oma 06.03.2014 kirjaga nr 4-11/1809-1 tehnilised tingimused VK-TT 037.

Planeeritud elamukruntide varustamine ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud Karja teel paikneva ühiskanalisatsioonitoru baasil.

Kanaliseatsioonitoru on kavandatud paigaldada plan. transpordimaa sihtotstarbega krundile pos nr 3. Plan. kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud piirist mitte kaugemale kui 1 m.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Planeeritud kruntide sajuveed immutatakse osaliselt pinnasesse omal krundil, osaliselt suunatakse mõlema krundi kirdeosas paiknevasse kraavi. Kraavile on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud hooldusala 10m kraavi teljest.

5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 29.08.2013 tehnilised tingimused nr 213096, vt Lisa nr 2.

Planeeringuga on määratud liitumiskilpide asukohad ja 0,4kV kaabelliini trass alates toitepunktist kuni kavandatava 2-kohalise liitumiskilbini.

Planeeritud elamumaa kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 elektrienergiaga varustamiseks on kavandatud 2-kohaline liitumiskilp kruntide vahelisele piirile, toitega planeeritud 0,4kV kaabelliinilt. Projekteeritava 0,4kV kaabelliini toide on Karja tee 10/0,4kV F-3 jaotuskilbist 38699JK. Kummagi elamukrundi peakaitse on kavandatud 3x25A.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringus on määratud planeeritavatele Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi vajadusega ala planeeritud krundile pos nr 3 võrguvaldaja kasuks.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrilevi OÜ poolne esindaja on AS Võrguehitus.

Elektrivarustuse ehitamiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt vastavad tehnilised tingimused ja koostada eraldi tööprojekt.

5.6. Tänavavalgustus.

Karja teel on olemasolev tänavavalgustus; planeeritud teelõigule tänavavalgustust ei ole ette nähtud.

5.7. Telekommunikatsioonivarustus.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata alale sidekaablite paigaldamist. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

5.8. Soojavarustus.

Elamute küte on lokaalne. Hoonete kütmiseks on kavandatud kas elektriküte, erinevad soojuspumbad (horisontaalkollektoriga maaküte) või mõni muu alternatiivkütte variant või erinevate kütteviiside kombinatsioon.

5.9. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole planeeringualal ega lähialal kaitstavaid loodusobjekte, ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud piirkonna ühisvõrkude baasil.

Pinnasevesi

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katusele tulev sademevesi immutada pinnasesse omal krundil või juhtida kruntide kirdeossa jäävasse kraavi.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5m naaberkiinnistute huve kahjustamata.

Õhusaaste ja müra

Kuna asulat läbival Karja teel on liikluskiirus madal, siis liiklusriski tase on väike. Autoliiklusest põhjustatud müratasemed päeval ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taotlustaseme nõuete piiresse.

Planeeringualale on ette nähtud kaks üksiklamut. Hoonete kütmiseks on kavandatud kas elektriküte, erinevad soojuspumbad või mõni muu alternatiivkütte variant või erinevate kütteviiside kombinatsioon.

Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segajäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteinerid. Planeeritaval alal on elamukruntidel ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteineritele, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, kruntide teepoolsesse ossa. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarse jäätmete äraveo, peab iga kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks olemasolevate tiheasustusalade laiendamisel ja uute moodustamisel vastavuses üldplaneeringuga on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsu võimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- 1) kruntide moodustamine
- 2) vajalike servituutide seadmine, kusjuures tee hooldus lepitakse kokku servituudilepingus.
- 3) tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega
- 4) ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks
- 5) uute planeeritud vee, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- 6) moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade väljastamine

Antud tööde loetelu on näitlik. Toimingute ja tegevuste järjekord oleneb võrgu valdajatest, kohalikust omavalitsusest ja arendajast ning nende omavahelistest kokkulepetest.

Eelpool nimetatud tööde finantseerimise ja teostamise osas sõlmitakse arendaja, omavalitsuse ja vajadusel kolmandate osapoolte vahel lepingud.

9. MUUD VAJALIKUD UURINGUD.

Kuna Põhja-Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radoonitaseme uuring.

Enne ehitusprojektide koostamist teostada ehitusgeoloogilised uuringud.