

KAUSTA SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

III LISAD

IV JOONISED

V KOOSKÕLASTUSED

I MENETLUSDOKUMENDID

- 25.03.2015 ametlikes teadaannetes informeeriv kuulutus Rae Vallavalitsuse 04.03.2014 korraldusest 287.
- Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustuse protokoll 25.03.2015 nr 6-10/9
- Detailplaneeringu algatamise kirjad 04.03.2014 nr 6-1/1282 ja 05.03.2014 nr 6-1/1328
- Rae Vallavalitsuse 04.03.2015 korraldusele nr 287 „Järveküla küla Sepa-Maidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“ koos lisaga
- Detailplaneeringu algatamise kuulutus, Rae Sõnumid märts 2014
- Detailplaneeringu algatamise kuulutus, Harju Elu märts 2014
- Rae Vallavalitsuse 27.02.2014 korraldus 240 „Järveküla küla Sepa-Maidu kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.
- Detailplaneeringu leping 21.02.2014 nr 6-8.1/11
- Detailplaneeringu algatamise taotlus 07.10.2013 nr 6-1/7404

I SELETUSKIRI

1. Üldosa
2. Lähteolukord
 - 2.1. Asukoht ja maapinna iseloomustus
 - 2.2. Projekteeritava ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed
 - 2.3. Varasemad detailplaneeringud kontaktvööndis
 - 2.4. Kehtiv üldplaneering ja teemaplaneeringud ning vastavus kõrgema taseme planeeringutele
3. Planeerimislahendus
 - 3.1. Eesmärgid
 - 3.2. Planeeringu ettepanek
 - 3.3. Juurdepääsud
 - 3.4. Kruuntide ehitusõigused
 - 3.5. Üldised arhitektuurinõuded
 - 3.6. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord
 - 3.7. Keskkonnatingimused ja võimalikud keskkonnamõju hindamine
4. Tehnovõrkude lahendus
 - 4.1 Veevarustus
 - 4.2 Tuletoorjearustus
 - 4.3 Reoveekanaliseerimine
 - 4.4 Elektrivarustus
 - 4.5 Tänavavalgustus
 - 4.6 Side
 - 4.7 Soojavarustus
 - 4.8 Servituudivajadus
5. Tehnilis-majanduslikud näitajad
6. Kaitse müra eest
7. Tuleohutus
8. Kuritegevuse ennetamine
9. Radoonirisk
10. Tehnilised näitajad

SELETUSKIRI

1. Üldosa

Planeeringu eskiisi koostamise aluseks on Järveküla Kodu OÜ tellimus.

Huvitatud isiku esindajaks on Indrek Heinamäe.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Rae valla kehtestatud üldplaneeringust, mis näeb ette antud alale perspektiivse elamuala rajamise. Samuti on arvestatud kõiki tingimusi, mis seati Rae Vallavalitsuse 30.10.2013. nr 6-1/7404 korraldusega, Sepa-Maidu kinnistul detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeritav maa-ala jääb Rae valla territooriumile.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine, kruntidel ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste seadmine, juurdepääsuteede ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnakaitseliste abinõude määramine.

Seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

1. Seos valla üldplaneeringuga: vastavalt Rae valla üldplaneeringule on antud ala määratud tiheasustusalana ja mõeldud elamute ehitamiseks.

2. Seos Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 : arengukava kohaselt planeeringu ala on ÜVK piirkond.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid:

- EV Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009)
- Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord".
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 " Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend"
- Õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2003 "Linnatänavad", EVS 809-1:2002"Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", EVS 894:2008 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides")
- Teeseadus
- Liiva-I kinnistu maatükk 1 (kehtestatud 24.08.2005 otsus nr.460)
- Otsa 4 kinnistu DP (kehtestatud 09.12.2003 otsus nr.181)
- Rae Vallavalitsuse otsus nr 6-1/7404 30.10.2013 Sepa-Maidu kinnistul detailplaneeringu algatamiseks
- Rae Vallavalitsuse 27.02.2014 korralduses nr 240 sätestatuga
- Võrkudevaldajate tehnilised tingimused

2. Lähteolukord

2.1. Asukoht ja maapinna iseloomustus

Käsitletav ala paikneb Rae vallas, Järvekülas.

Planeeringu koostamisel on planeeringuala piires kasutatud OÜ Geodeesia 24 (Litsents nr 751MA, EEG000265) poolt märts 2014. a mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr. 369-14). Koordinaadid on L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis. Geoloogilised uuringud ala kohta on teostatud 2007.aastal OÜ Keskkonnauuringute Keskuse poolt.

Trassidest planeeringualal on olemas gaasitrass, elektri kaabel, vee- ja kanalisatsioonitrass.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga ühtlase langusega lääne suunas. Kõrghaljastus puudub, esineb vaid üksikuid pöösaspuhmaid.

2.2. Projekteeritava ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb Andresepõllu, Sepa-Jüri, Laasi, Liivavälja, Otsa 5 kinnistutega. Lõunapoolsel küljel kinnistul asub Kindluse tee.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on antud ala määratud tiheasustus alaks, mis on mõeldud elamute ehitamiseks. Pereelamu krundi minimaalne suurus on 1500m².

Planeeringuala koosneb ühest kinnistust, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa.

Antud piirkond on valdavalt uute arenduste piirkond. Nii Kindluse tee kui ka Liiva tee ääres asuvad uued elamu piirkonnad, valdavalt ühepereelamumaa.

Kontaktvööndit iseloomustab:

- Lahtine hoonestusviis, hoonestuse paigutus kruntidel on erinev;
- Kontaktvöönd on monofunktsionaalne;
- Kontaktvööndi ulatuses puudub ühtne ehitusjoon tänavapiirist tagasiaste näol
- Hoonete katuseüübide on erinevad, kombineeritud lame- ja viilkatused;
- Välisviimistluses on kasutatud põhiliselt puitu, silikaattellist, krohvi;
- Hoonestus on oma vormilt ja mahult traditsiooniline ning piirkonnale iseloomulik;
- Hoonete korruselisus ei ületa kaht korrust;
- Ehitisealused pindalad jäävad vahemikku 100-300 m².

Kõrghaljastust kruntidel on minimaalselt.

Infrastruktuur on piirkonnas hea, Kindluse tee varustatud tsentraalsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega, elektri- ning osaliselt sidekaabliga, gaasitrassiga.

Ühendus vallakeskusega ning Tallinnaga ühistranspordi kaudu on rahuldav. Lähim ühistranspordi peatus "Mõõga" asub 850m kaugusel.

Kitsendused tulenevad Kindluse tee kaitsevööndist ning trasside kaitsevööndist.

2.3. Varasemad detailplaneeringud kontaktvööndis

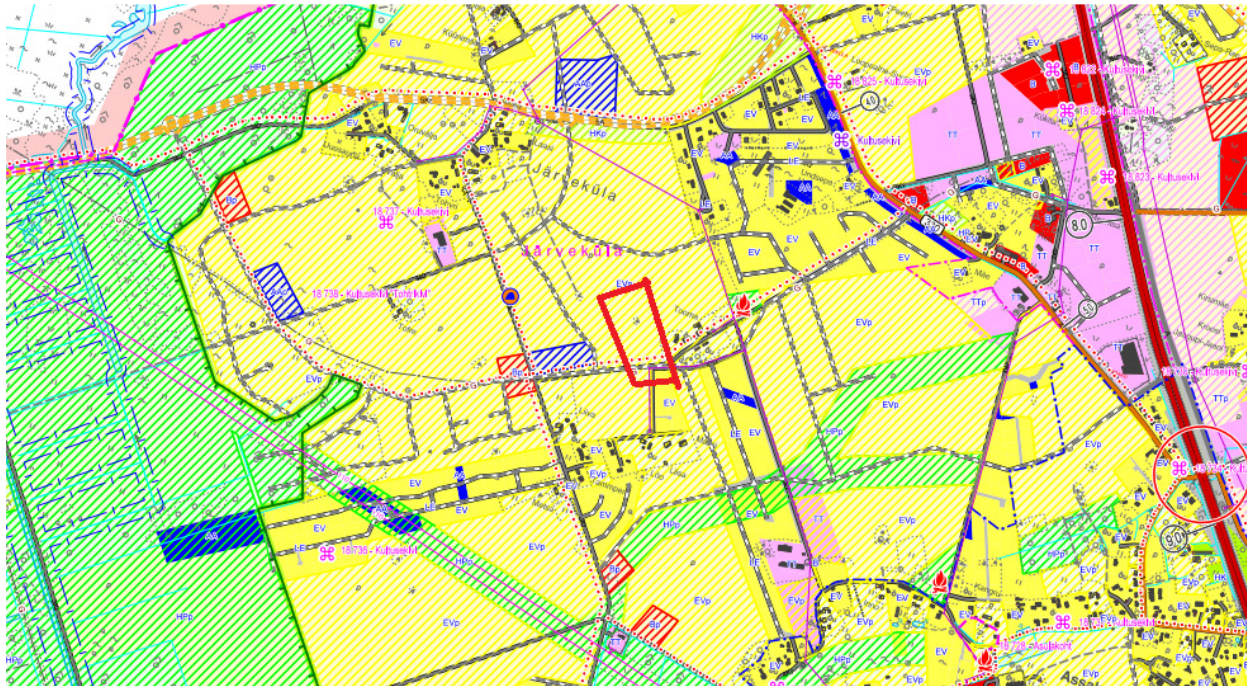
Liiva-I kinnistu maatükk 1 DP, kehtestatud 24.08.2005 otsus nr.460, millega jagati kinnistu 3 paariselamu, 3 ühepereelamu ja transpordimaa kruntideks. Planeeringu kohaselt kinnistutele on lubatud ehitada 2 korruselise, max 300m²ehitisealuse pindalaga elamud.

Otsa 4 kinnistu DP, kehtestatud 09.12.2003 otsus nr.181, millega on seatud ehitustingimused kortermaja ja 5 abihoone ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 700m².

2.4. Kehtiv üldplaneering ja teemaplaneeringud ning vastavus kõrgema taseme planeeringutele

Rae valla üldplaneeringu järgi antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele.

Kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandus-teenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.



Rae valla üldplaneeringu väljavõte

MAAKASUTUS

Ol. olev	Planeeritav	
		Cp Keskuse maa
		ÄÄ Ühiskondlike ehitiste maa
		ÄÄ Ärimaa
		EV Elamumaa
		EV Hajaasustuses paiknev elamumaa (moodustub üheperelise elamumaa juhtotstarvest)
		HK Kaitsehaljastuse maa
		HP Haljasala ja parkmetsa maa
		K Kalmistumaa
		LL Lennuvälja maa
		LR Raudteemaa
		LE Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa
		GF Jäätmekäitluse maa
		GT Tehnorajatise maa
		RR Riigikaitsemaa
		TM Mäetööstusmaa

Detailplaneering ei sisalda Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Sellega ta pole üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule antud piirkonda on võimalik planeerida ühepereelamute krundid pindalaga min 1500m², kahepereelamu krundid minimaalse suurusega 2000m². Täisehituse protsent 10-15. Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast tohib olla katuseharjal 8,0 m ja täiskorruste arv kuni 2. Abihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla 5,0 m ja korruste arv 1.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruselise üksikelamute ja ühe kahepereelamu rajamiseks, mis on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

3. Planeerimislahendus

3.1. Eesmärgid

Planeeringuga nähakse ette kinnistu jagamine 29 krundiks, millest 23 on elamumaa krunti (suurustega 1500- 2540 m²), 1 krunt on ette nähtud üldkasutatavaks haljasalaks ja laste mänguväljakute/spordiväljaku jaoks, suurusega 1737m², 4 transpordimaa (auto- jalgte) ja tootmismaa (elektrialajaam) krundid. Planeering on kavas viia ellu etapiviisiliselt.

Eriti oluliseks on peetud antud detailplaneeringu juures, et üldkasutatavale haljasalale saaks rajada multifunktsionaalsed spordiväljakud (korvpall-võrkpall, tennis) antud piirkonna elanike sportimisvõimaluste võimaldamiseks.

Vastavalt üldplaneeringule 15% planeeritavast alast tuleb jätta üldkasutatavaks haljas- ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus antud nõue on lahendatud järgmiselt: moodustatud eraldi krunt üldkasutatava mängu/spordiväljaku rajamiseks ja osa haljasalast on liidetud transpordimaa kinnistu juurde.

Teiseks oluliseks teemaks planeeringu tegemisel on, et see võimaldaks kõikidele elamukruntidele rajada energiasäästlike elamuid, mis vastaksid aastaks 2020 kehtima hakkavatele nõuetele. Nõuded kehtestavad tingimused, mis ütleb, et kõik uued ehitatavad hooned peavad olema nn ligi nullenergiahooned. Eriti oluline on sealjuures, et need elamud oleksid asetatud kruntidele nii, et saaks kasutada võimalikult palju ära looduslikku päikeseenergiat, s.t elamu oleks pikema küljega suunatud oste lõunakülge. See võimaldab kasutada lisaenergia tootmiseks katustel päikesepaneelide ja hoonete aknad oleksid talvise lisasoojuse saamiseks samuti suunatud otse lõunasse. Seda arvestades on paigutatud elamute ehitamiseks sobivad asukohad nii, et need oleksid pööratud lõuna suunda, hoovialad jääksid lõuna-läänesuunda.

Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr 42 kuulub planeeritav maa-ala II kategooriasse - laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandetasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates.

3.2. Planeeringu ettepanek

Kinnistu andmed:

Kinnistu aadress	Kat. nr.	sihtotstarve	pindala	hoonestus
Sepa-Maidu	65301:001:0139	100% maatulundusm aa	4,98ha	hoonestamata

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada 23 elamumaa krunti E, haljasala krunt Üm,

tootmismaa krunt T ja neli transpordimaa krunti L.

Asendiplaaniliselt hoonestusala elamute rajamiseks asub planeeritavatel kruntidel põhjapoolsel serval ja lõunapoolne osa jääb ainult abihoonete rajamiseks. Sellega soovitakse luua optimaalsed tingimused passiivmajade projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Kruntidel pos.8 -13 ja 19-23 ehitusjoon asub 18m kinnistu piirist, kruntidel 1-7 ja 14-18 ehitusjoon asub 5m kaugusel kinnistu piirist, sellega on tagatud, et krundi lõunapoolne osa on vaba ja ei varja põhihoonet. Nende kruntide ja tee vahele on planeeritud kergliiklustee ja haljasala riba, kuhu on planeeritud kõrghaljastuse rajamine. Sellega visuaalselt ehitusjoon pole sõiduteele lähedal ja kogu ala mõjub avaramana.

Üldkasutatavale haljasala krundile on planeeritud rajada spordiväljak, mida tulevikus antakse vallale üle.

Parkimine eramu kruntidel on lahendatud krundisisesele, keskmiselt igale üksikelamule on planeeritud 2 parkimiskohta, kahe korteriga elamule 4 parkimiskohta ja spordiväljaku ees on parkla, mis on mõeldud 5 auto parkimiseks.

3.3. Juurdepääsud

Juurdepääs moodustatavate kruntideni on planeeritud olemasolevalt Kindluse teelt ja suundub perspektiivsele teele kinnistu loodepiiril. Kindluse tee äärde on ette nähtud teemaaala, mille laiuseks on 24m. See võimaldab rajada ka jalgteet ja vajadusel bussipeatus.

Asumisest teede laiuseks on ette nähtud 19m, mis tagab sõidutee, jalgteet ja vajalike trasside jaoks vajaliku koridori laiuse. Lisaks on planeeritud ka kinnistu keskele tee, mis ühendab Sepa-Maidu kinnistut kõrval kinnistutega (Laasi, Andresepõllu) ja sealt edasi üldplaneeringus kehtestatud perspektiivsetele teedele. Sõiduteede asetust, ligipääsu iga kinnistuni, elamute asetust igal kinnistul- nende planeerimisel on arvestatud põhimõtteid, et võimaldada energiasäästlike elamute ehitamist peale detailplaneeringu vastuvõtmist ja kehtestamist.

3.4. Kruntide ehitusõigused

Pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Ehitusal. pind, m ²	Korruselisus	Hoonete arv (põhi+abi)	Maa sihtotst.	Suletud netopind m ²	Parkimis-kohtade arv	TP klass	Hoonete kõrgused, põhi*/abi, m
1	2 359	354	2	1+2	EPk	708	4	TP3	8/5
2	1 572	235	2	1+2	EP	470	2	TP3	8/5
3	1 582	237	2	1+2	EP	474	2	TP3	8/5
4	1 570	235	2	1+2	EP	470	2	TP3	8/5
5	1 576	236	2	1+2	EP	472	2	TP3	8/5
6	1 564	234	2	1+2	EP	468	2	TP3	8/5
7	1 597	239	2	1+2	EP	478	2	TP3	8/5
8	1 572	235	2	1+2	EP	470	2	TP3	8/5
9	1 509	226	2	1+2	EP	452	2	TP3	8/5
10	1 535	230	2	1+2	EP	460	2	TP3	8/5
11	1 526	228	2	1+2	EP	456	2	TP3	8/5
12	1 506	225	2	1+2	EP	450	2	TP3	8/5
13	1 563	234	2	1+2	EP	468	2	TP3	8/5
14	1 523	228	2	1+2	EP	456	2	TP3	8/5
15	1 536	230	2	1+2	EP	460	2	TP3	8/5
16	1 543	231	2	1+2	EP	462	2	TP3	8/5
17	1 535	230	2	1+2	EP	460	2	TP3	8/5
18	1 583	237	2	1+2	EP	474	2	TP3	8/5
19	1 574	236	2	1+2	EP	472	2	TP3	8/5
20	1 535	230	2	1+2	EP	460	2	TP3	8/5
21	1 524	228	2	1+2	EP	456	2	TP3	8/5

22	1 531	229	2	1+2	EP	458	2	TP3	8/5
23	1 555	233	2	1+2	EP	466	2	TP3	8/5
24	1 737	-	-	-	Üm	-	5	-	-
25	52	20	1	1	TT	20	-	TP3	5
26	4 617	-	-	-	LT	-	-	-	-
27	1 244	-	-	-	LT	-	-	-	-
28	3 241	-	-	-	LT	-	-	-	-
29	2 227	-	-	-	LT	-	-	-	-

* põhihoone kõrguseks on hoone enda kõrgus, tehnilised seadmed ei lähe.

3.5. Üldised arhitektuurinõuded

Hoonestusviis on lahtine. Erilist tähelepanu tuleb pöörata piirkonna olemasoleva miljöö väärtustamisele läbi hoone arhitektuurse lahenduse. Olemasolevast erineva ja piirkonda elavdava arhitektuurse kvaliteedi loomine on lubatud, kuid see ei tohi piirkonna miljöö seisukohalt domineerida ega sattuda konflikti naaberhoonestusega. Hoone arhitektuur peab oma skaalalt, materjalide ja detailide valikult olema kooskõlas lähiümbruse ehitistega ning arendama keskkonda harmooniliselt ilma silmatorkavate kontrastideta.

- Korruselisus: suurimaks lubatud korruselisuseks on 2 korrust. Abihoone lubatud korruselisus on 1 korrus.
- Hoonestuse kõrgus: suurim lubatud kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharjani või lamekatuse puhul parapetini on kuni 8m. Abihoone suurim lubatud kõrgus katuseharja või räästani on 5m.
- Katusetüübid ja katusekalle: lubatud on traditsiooniline viilkatus, kaldkatus ning lamekatus. Lubatud katusekalle on 0-15 kraadi. Harja suund risti või paralleelselt põhjalõuna ilmakaarega.
- Välisviimistlus: kasutada looduslikke ning keskkonnasõbralikke materjale: puit, klaas, tellis, krohv, looduslik kivi, betoon. Plastvooder ja imiteerivad materjalid on keelatud. Katusekattematerjal viilkatuse puhul on valtsplekk, plekk või katusekivi.
- Sokli kõrgus ~600mm.
- Piirded: vastu tänavat rajatav piire peab moodustama naaberkruntide piiretega katkematu joone. Piirete lubatud kõrgus on kuni 1,5m. Piire peab olema läbipaistev, selleks, et majade esiajad oleksid nähtavad ja tänavaruum saaks visuaalselt laiendada aedadesse. Siis tänavaruum mõjub avaramana. Väravate avanemissuund: krundipoole või liugväravad.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999 määrusest nr 38 „Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine” tulenevate isolatsiooninõuetega. Rajatavad hooned ei mõjuta negatiivselt (müra, päikesevalguse varjamine) naaberkruntide seniseid kasutustingimusi. Samuti on rajatavatele hoonetele tagatud piisav päevavalgus. Planeeringuga on tagatud ka Eesti standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” esitatud nõuded.

3.6. Keskkonnakaitse, haljastus ja heakord

Planeeritaval alal praegu hoonestus puudub.

Käesolev detailplaneeringu lahend lähtub keskkonnakaitselistest printsiipidest.

Vastavalt Rae Vallavalitsuse 04.03.2015 korraldusele nr 287 planeeringuga kavandatud ehitised ei ole keskkonnaohtliku mõjuga. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Planeeringuala ei asu Natura 200 ala lähialas ega teiste kaitstavate loodusobjektidega.

Tegemist on elumumaaga.

Olmereoveed kanaliseeritakse ühistrassi.

Tekkinud jäätmed koguda kontaineritesse omal krundil. Prügi äraveo kohta sõlmida leping vastavat teenust pakkuva firmaga. Iga krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Haljastuse objektide tabel ja nende planeeringujärgne staatus:

Puittaim nimetus	Puude arv	Rinnas- diameeter (diameete- r 1,3 m kõrguselt maapinna- st), cm	Suurim võra läbimõõ- t, m	Haljas- tuslik väärtu- s-klass	Planeeringuga kavandatud olukord, asendusistutuse vajadus.
Harilik toomingas	4	ca 10	4	V	Dendroloogiline hinnang on lisatud.

Planeeringu lahendus näeb ette kõrghaljastuse rajamist. Sõidutee äärde istutatakse puud.

Kõrghaljastuse rajamine teostatakse koos tee ehitusega.

Kõrghaljastuse rajamise krundisiselt vastutab iga kinnistu omanik ise.

Planeeringuga nähakse ette elamukrundi iga 300m² kohta üks puu, mis kasvab vähemalt 6m kõrguseni .

Moodustatavate kinnistute kõrghaljastuse arvutuslikud hulgad

Pos nr	Krundi plan. suurus, m ²	Puude arv
1	2 359	8
2	1 572	5
3	1 582	5
4	1 570	5
5	1 576	5
6	1 564	5
7	1 597	5
8	1 572	5
9	1 509	5
10	1 535	5
11	1 526	5
12	1 506	5
13	1 563	5
14	1 523	5
15	1 536	5
16	1 543	5
17	1 535	5
18	1 583	5
19	1 574	5
20	1 535	5
21	1 524	5
22	1 531	5
23	1 555	5

Ettepanekud haljastuse täiendamiseks

Juurdeistutustes võiks eelistada erineva kõrgusega põõsaid. Kõrgetest põõsastest on sobivad h. sirel ja tema sordid, h. sarapuu, keskmise kõrgusega põõsastest lodjap-põisenelas ja tema sordid,

villane lodjapuu, kurdlehine kibuvits ja tema sordid.

Noorte istutatavate põõsastele soodsa seisundi tagamiseks võiks taimede aluse multšida. Multš tuleb laotada umbrohtudest puhastatud mullapinnale 5-10 cm paksuse kihina. Sobiv on puukooremultš.

Planeeritaval alal puuduvad keskkonda reostavad objektid ja seadustest tulenevad piirangud. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei vaja antud planeeringu koostamine keskkonnamõju strateegilist hindamist.

3.7. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse ette täiendav säilitatava ja kavandatava haljastuse projekteerimine. 19
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhinduda standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 06.03.2007.a. kehtestatud määrus nr 14 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seeläbi tuleb rajada kõrghaljastus ja alles siis hoonestuse
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013. a. kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires. Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudteeja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja. Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid

keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

4. Tehnovõrkude lahendus

4.1 Veevarustus

Planeeringuala varustamiseks veega ja reoveekanaliseerimisega nähakse ette liitumine ühisvee- ja kanalisatsioonitrassidega vastavalt AS Elveso poolt 06.03.2014.a väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeringuala liitumispunktid asuvad Kindluse tee ääres.

Moodustatavate kruntide liitumispunktiks on planeeritud maakraan kinnistu piiril.

$$Q_{\max} = 2,6 \times 0,130 \text{ m}^3 \times 23 \text{ krundi} = 8,0 \text{ m}^3/\text{d} - \text{suurim ööpäevane tarbimine}$$
$$Q_{\max h} = 1,2 \text{ m}^3/\text{h}$$

kus 2,6 on keskmine perekonnaliikmete arv
 $0,130 \text{ m}^3$ - inimkeskmine veetarbimine ööpäevas

4.2 Tuletõrjevarustus

Tuletõrjeveevarustus lahendatakse olemasolevate ja projekteeritavate hüdrantide baasil.

4.3 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine lahendatakse ühisvee- ja kanalisatsioonitrassi baasil.

Moodustatavate kruntide liitumispunktiks on planeeritud vaatluskaev kinnistu piiril.

$$Q_{\max} = 2,6 \times 0,130 \text{ m}^3 \times 23 \text{ krundi} = 8,0 \text{ m}^3/\text{d} - \text{suurim ööpäevane tarbimine}$$
$$Q_{\max h} = 1,2 \text{ m}^3/\text{h}$$

Kuna antud arendus viiakse ellu etapiviisiliselt, siis esialgselt pole vaja kanalisatsioonile näha ette survekanalisatsiooni. Teise ja kolmanda etapi realiseerimisel tuleb juba näha ette survekanalisatsiooni rajamist. Survekanalisatsiooni pumpla, mille rajamine on teiste etapidelt vajalik, rajatakse maaüksuse tagapoole ja sellele nähakse ette sanitaarkaitsevöönd $r=10\text{m}$. Survekanalisatsiooni pumpla on mõeldud antud arenduspiirkonna teenindamiseks. Planeeringualas võib asuda reoveepumpla maksimaalse tootlikkusega kuni $10 \text{ m}^3/\text{d}$ (kuja ulatusega 10 m pumpla väliskestast).

Pumpla elektrivõrguga liitumiseks on ette nähtud liitumiskilp kruntide positsiooniga 18 ja 17 piiril.

Edasises projekteerimisetapis trasse mitte projekteerida küvetti.

4.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 213649. Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine Sepa-Maidu kinnistul $20 \times (3 \times 16 \text{ A})$ on ette nähtud juurdesõidutee äärde, kruntide piirile, paigaldatavatest 1- ja mitmekohalistest liitumiskilpidest. Liitumiskilpide toide nähakse ette projekteeritavalt $0,4 \text{ kV}$ kaabelliinilt toitega projekteeritavast $20/0,4 \text{ kV}$ komplektalajaamast. Projekteeritava $0,4 \text{ kV}$ kaabelliini trass on projekteeritud tee äärde katteta teeosale.

Projekteeritava $20/0,4 \text{ kV}$ komplektalajaam toitega projekteeritavalt 20 kV kaabelliinilt nähakse ette Sepa-Maidu kinnistul planeeringu sissesõidu tee alguse juurde.

Komplektalajaama toide on projekteeritud kohaliku tee äärde alates Varuli fiidri 20 kV

kaabelliinilt.

4.5 Tänavavalgustus

Planeeritavale alale nähakse ette ka tänavavalgustus. Tänavavalgustuse mastid on projekteeritud sõidu- ja kõnnitee vahele.

4.6 Side

Sidevarustus lahendatud vastavalt AS Elion Ettevõtte väljastatud tehnilistele tingimustele. Kruntide liitumised nähakse ette uute, planeeritavate kruntide piirile.

4.7 Soojavarustus

Kavandatavate elamute soojavarustus lahendatakse iga elamu puhul lokaalselt, arvestades kaasaegsete elamute rajamisel energiatõhususe põhimõtteid ja ka planeeringuga selleks loodud eeldusi.

4.8 Servituudi vajadused

Kõik planeeritavad trassid vajavad teenindamise jaoks servituudi. Trassid on planeeritud teemaaalasse ja haljasalasse. Trassidele nähakse ette 2m laiune servituudivajadusega ala trassi teljest mõlemale poole trassi valdaja kasuks.

5. Tehnilis-majanduslikud näitajad

Planeeritud maa-ala suurus: 4,98ha
Kavandatud kruntide arv: 29

Krunditud maabilanss:

<i>Sihtotstarve</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Osakaal (%)</i>
Pereelamu maa E	36 642	74
Tee ja tänava maa L	11 328	23
Tootmismaa T	52	0,1
Haljasala H	1737	2,9
KOKKU	49 830	100

Parkimiskohtade arv

krundil: 53

kokku: 53

Minimaalne tulepüsivusklass: TP3

6. Kaitse müra eest

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on vaja rakendada müra vastaseid meetmeid ja välispiirete heliisolatsiooni valikul rakendada heliisolatsiooniindeksit vastavalt standardile EVS 842:2003 Kaitse müra eest.

7. Tuleohutus

Planeeritava ala arvestuslik tuletõrjevee kulu väliseks tulekustutuseks on 10 l/sek.

Tulekustutusvesi võetakse ühisveevärgi torustikule paigaldatud ja planeeritud hüdrantidest. Planeeritavate elamute tulepüsivusklass TP3.

8. Kuritegevuse ennetamine

01. jaanuar 2003. a kehtima hakanud Planeerimisseaduse (RTI 2002, 99, 579) kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine (29. november 2002. a).

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on heakorrastatud on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Head mõju avaldab ka operatiivne koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine). Tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Juurdepääs ja alternatiivsed teed. Hea teemärgistus on väga oluline, see annab inimesele hea ülevaate oma asukohast ja informatsiooni eelolevas teekonnast ning sellega kaasneb suurem kindlustunne. Teede äärde on võimalik paigaldada suunavad viidad, teede nimetused jne.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva-ja aastaringsest. Probleemiks võib olla vähene liikumine öhtusel hämaral ajal. Seda parandab näiteks valve loomine.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku. Seega võiks jälgida piirdeaedade ehitamisel nende läbinähtavust ja kõrgust.

Head on mitte kõrgemad kui 1,2 m kõrgused võrk-ja lippaiad. Hea vaateväli hoonete akendest territooriumile vähendab salajasi vargusi (jalgrataste, tööriistade jne). Vajalik on piisav valgustus, hoovid ja majaesised tuleks valgustada.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavus aeg murdvarguste katsete suhtes.

Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski.

9. Radoonirisk

Radoon on värvita ja lõhnata inertne radioaktiivne tervistkahjustav gaas ning radooniriskiks nimetatakse võimalikku pinnasest hoonete sisemusse kiirguvat tervistkahjustavas koguses radoonikogust. Eestis on kehtestatud elamute siseõhus radooni sisalduse lubatud piiriks 200 Bq/m. (bekerelli kuupmeetri kohta). Lähtudes Eesti radooniriski kaardist (Tallinn-Stockholm, 2004) paikneb planeeritav ala piirkonnas, kus võib esineda radoonisisaldusega pinnaseid. Seega tuleb elamute projekteerimisel ja ehitamisel ette näha meetmed radooniriski ennetamiseks. Radooni kontsentratsiooni vähendamiseks ning hoonete sisemusse tungimise takistamiseks on mitmeid erinevaid võimalusi: radooni sissepääsuvõimaluste

väljaselgitamine ja sulgemine, ruumide ning vundamendi õige ventileerimine, radoonikaevude ja –kollektorite paigaldamine, radoonitõkete (radoonikile) paigaldamine. Lahenduste valimine oleneb hoonete tüübist (keldritega majadel on kõrgem radoonirisk), radooni tasemest konkreetse hoone juures jne. Konkreetsete meetmete väljatöötamiseks ja radooniriski suuruse selgitamiseks tuleb:

- kas iga hoone juures projekteerimise käigus läbi viia vastav mõõdistamine ning vajadusel rakendada radooni tõkestamise meetodeid vastavalt standardile EVS:840:2009 Radooniohutu elamu projekteerimine;
 - või projekteerimisel ette näha ning ehitamisel kasutada maksimaalseid ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks vastavalt ülalnimetatud standardile.
- Järgides ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks on võimalik vältida radoonist tulenevaid negatiivseid mõjusid ja saavutada kõikidele tervisekaitsenõuetele vastav keskkond elamiseks.

10. Vertikaalplaneerimine

Üldine pinnareljeef on langusega kagust loe suunas. Kõrguste vahe on ca 3,0m.

Antud piirkonnas maaparandussüsteemid puuduvad.

Antud kinnistule on 2014 aastal teostatud geoloogilised uuringud, kust nähtus, et pinnasevee tase on 2,3 m sügavusel. Millest võib järeldada, et tegemist pole liigniiske alaga ja eraldi sademevetekanalisaatsiooni rajamine pole otstarbekas. Täiendavalt on võetud meetmed antud ala imbomadusi optimeerimiseks. Põhimõtte on savimöll kihi katkestamises selliselt, et sademeveed takistusest saaksid imbuda maapinnasesse. Savimöll kihi immutamisel kaevatakse välja, tehakse tagasitäide savimöll kihi paksuses tagasitäide materjaliga kõrge läbilakevõimega, nagu näiteks killustik või muu täitematerjal.

Eksperthinnang on lisatud detailplaneeringu kausta.

Arvutuslikud sademevee hulgad planeeringu alalt: 101,3 l/s. Orienteeruv sademevee intensiivsus on 20l/s ühe hektari kohta. Planeeritava ala suurus on 4,98ha.

Sellest teedelt ja kõnniteedelt – 10,1 l/s

Hoonete (23 krunti) katustelt tulev sademevee hulk orienteeruvalt 10,2 l/s.

Iga moodustatava elamukrundi orienteeruv sademeveehulk on 3,9 l/s.

Uue tee planeerimisel teekalded on planeeritud selliselt, et sadeveed saaks suunata ühele poole teest ja immutada pinnasesse. Selleks nähakse ette sõidutee kõrvale süvend.

Elamud projekteerida keskmise kõrgusega sokliga. Kuna piirkonnas puudub sadevete kanalisatsioon, on arvestatud, et kinnistutel hoonete katuselt ja kõvakattega teedelt tulevad sademeveed valguvad madalamatesse kohtadesse murul ja seal immutatakse pinnasesse.

Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutatakse ära iga krundi vertikaalplaneerimisel.

Täiteliiva on vajalik teedehituse ja korterelamute aluskihtide ehitamiseks, samuti on vajalik juurde tuua haljastusmulda.

Kruntide siseteede ja platside planeerimisel soovitav kasutada murukivi.

Elamute projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsu tee kõrgusega. Juurdepääsutee ei tohi jääda "auku". Hoone abs.kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 0,6 kuni 0,8m (sõltub hoone kaugusest kinnistu piirist) tee kõrgusest kohast, kust on planeeritud kinnistule juurdesõit.

Sadeveed immutada krundi piires.

10. Tehnilised näitajad

Näitajad planeeritava ala kohta:

Planeeritud maa-ala suurus	4,98ha	
Kavandatud kruntide arv	29	
Krunditud maa bilanss	49 830 m ²	100%
elamumaa	36 642m ²	74%
transpordimaa	11 328 m ²	23%
tootmismaa	52m ²	0.1%
haljasala	1 737m ²	2,9%

11. Planeeringu elluviimise tegevuskava

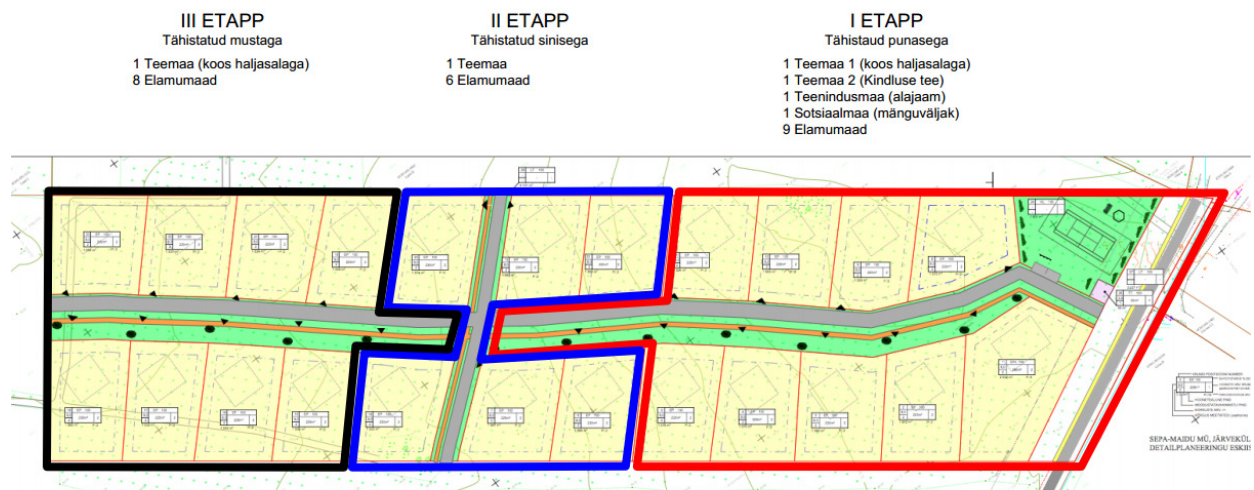
Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu elluviimise kava:

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krunte teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusloa.

Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Antud detailplaneering on kavas viia ellu kolmes etapis.



Seletuskirja koostas:

Viktoria Urb

III LISAD

1. Kinnistusraamatu väljavõtte
- 2 – 4. Võrkude valdajate tehnilised tingimused (Elveso AS, Elektrilevi OÜ, Elion Ettevõtted AS).
5. Ehitusgeoloogiline uuring
6. Sepa-Maidu MÜ puittaimestiku haljastuslik hinnang
7. Ekspertarvamus (Reaalprojekt OÜ)

IV JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	01
2.	Kontaktvöönd	02
3.	Tugiplaan	03
4.	Põhijoonis	04
5.	Tehnovõrgud	05
6.	Tee lõige	06

V KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste tabel

Kooskõlastuste leht I

Kooskõlastuste leht II

Elion Ettevõtted AS-i kooskõlastus

Kooskõlastuste leht III