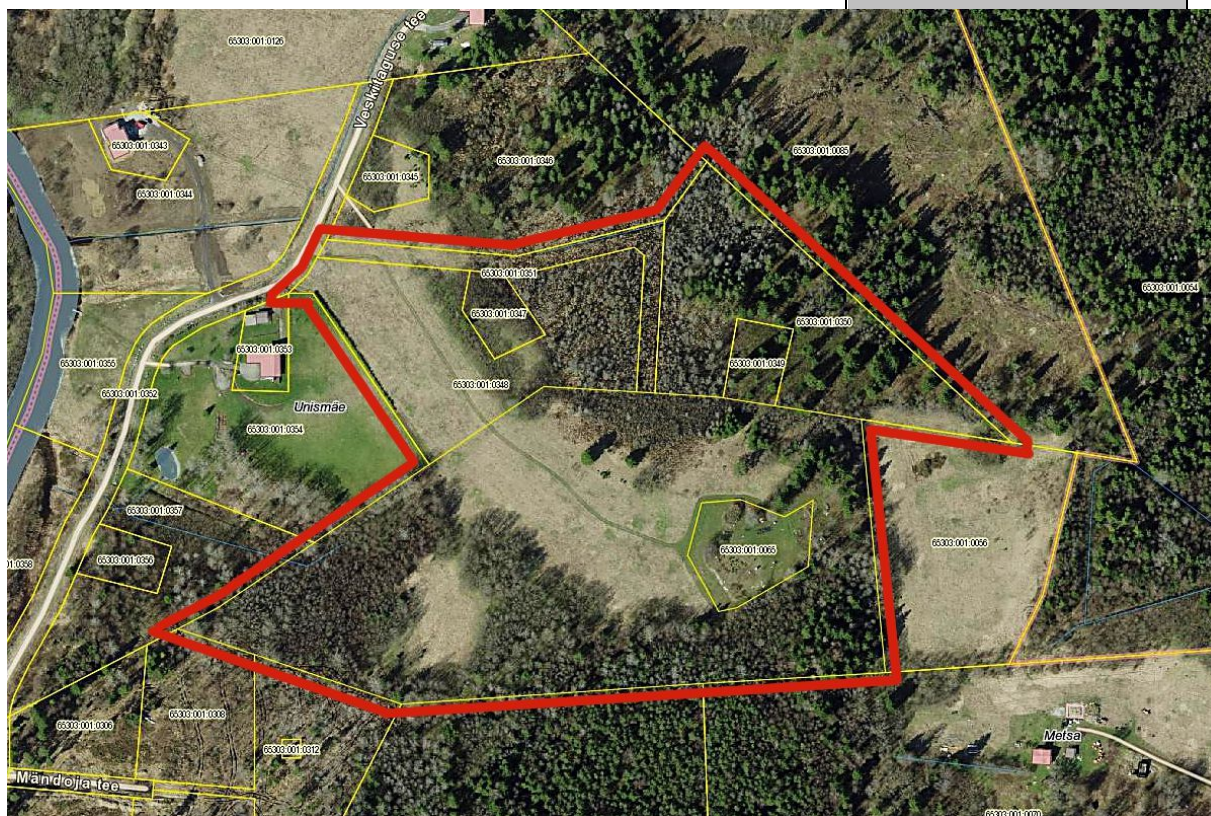


VESKITAGUSE KÜLA, RAE VALD, HARJUMAA

R

Kristiina 15, 10131 Tallinn
☎ +372 513 3092
e-mail arhitektid@abarx.ee
Registrikood 10046925
RETTERR registreeringu
nr EP10046925-0001

Töö nr 1707: Metsaäär e tee, Metsaäär e tee 2, 2a, 3, 3a, Kikka ja Kikkaputke kinnistute ja lähiala detailplaneering.
Planeerija: Veskitaguse küla, Rae vald, Harjumaa
Arhitekti- ja Inseneribüroo ARX OÜ, autor Ilmar Heinsoo, volitatud arhitekt 7, EAL

OBJEKT

**METSAÄÄRE TEE, METSAÄÄRE TEE 2, 2a, 3, 3a, KIKKA JA KIKKAPUTKE KINNISTUTE
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:

VESKITAGUSE KÜLA, RAE VALD, HARJUMAA
1707 DP

DETAILPLANEERINGU ALGATAJA:

RAE VALD

registrikood 75026106

Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald,
75301 Harjumaa

vallavanem

..... MART VÕRKLAEV

☎ +372 605 6750

info@rae.ee

HUVITATUD ISIKUD:

JAAK VIHALEM

iskukood 34711090223

Puhkekodu tee 59-12, 12015 Tallinn

..... JAAK VIHALEM

☎ +372 517 3061

sjvihalem@neti.ee

ILMI KUUSKARU

iskukood 45706160319

Tartu mnt 16B-25, Tallinn

..... ILMI KUUSKARU

☎ +372 517 6066

kurekell@yahoo.com

ILMI KUUSKARU ESINDAJA

volikirja alusel

KARLI KUUSKARU

iskukood 38104300278

Tartu mnt 16B-25, Tallinn

..... KARLI KUUSKARU

☎ +372 527 3250

kuuskaru@gmail.com

Töö nr 1707: Metsaäär e tee, Metsaäär e tee 2, 2a, 3, 3a, Kikka ja Kikkaputke kinnistute ja lähiala detailplaneering.
Planeerija: Veskitaguse küla, Rae vald, Harjumaa
Arhitekti- ja Inseneribüroo ARX OÜ, autor Ilmar Heinsoo, volitatud arhitekt 7, EAL

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA: Arhitekti- ja Inseneribüroo ARX Osaühing



registrikood 10046925,
MTR reg nr EP10046925-0001
Kristiina tn 15, 10131 Tallinn
arhitektid@abarx.ee



projekti peaarhitekt

..... ILMAR HEINSOO, EAL
volitatud arhitekt 7, EAL
☎ +372 646 6224, +372 513 3092

ELEKTRIVARUSTUSE OSA:

Inseneribüroo Aksiaal Osaühing

registrikood 10168829,
MTR reg nr EL10168829-0001
Mustamäe tee 46, 10621 Tallinn
info@aksiaal.ee

insener

..... ALEKSANDER TŠORNÕI
pädevustunnistus EL-108-18
☎ +372 626 0107, +5645 8182
aleksander@aksiaal.ee

TALLINN
02.12.2019

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA, PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE PÕHJENDUS	7
3.	DETAILPLANEERINGU ALA ISELOOMUSTUS	7
4.	PLANEERIMISLAHENDUS	9
	4.1. ÜLDPÕHIMÕTTED	
	4.2. NÕUDED ARHITEKTUUR-EHITUSLIKULE LAHENDUSELE	
	4.3. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS	
	4.4. KESKKONNAKAITSE	
	4.5. MAAKASUTUS	
	4.6. LIIKLUS JA PARKIMINE	
	4.7. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	
	4.8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE	
	4.9. TULEOHUTUS	
	4.10. JÄÄTMEKÄITLUS	
	4.11. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDELE	
5.	TEHNOVÕRGUD	15
	5.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	
	5.2. ELEKTRIVARUSTUS	
	5.3. SIDEVARUSTUS	
	5.4. NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	
6.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16

LISAD

- Lisa 1. Fotod olemasolevast olukorrast (5-l lehel).
- Lisa 2. Väljatrükk kinnistusregistrist. Registriosa nr 7131002. Kikka kinnistu.
- Lisa 3. Väljatrükk kinnistusregistrist. Registriosa nr 8777650. Kikkaputke.
- Lisa 4. Väljatrükk kinnistusregistrist. Registriosa nr 14007902. Metsaääre tee 2.
- Lisa 5. Väljatrükk kinnistusregistrist. Registriosa nr 14008002. Metsaääre tee 2a.
- Lisa 6. Väljatrükk kinnistusregistrist. Registriosa nr 14008102. Metsaääre tee 3.
- Lisa 7. Väljatrükk kinnistusregistrist. Registriosa nr 14008202. Metsaääre tee 3a.
- Lisa 8. Väljatrükk kinnistusregistrist. Registriosa nr 14008302. Metsaääre tee.
- Lisa 9. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 320330 21.12.2018.
- Lisa 10.1. Puu raieloa taotlus. 29.03.2019. Kooskõlastatud 10.04.2019.
- Lisa 10.2. Plaan raieloa taotluse juurde.

Töö nr 1707: Metsaäär e tee, Metsaäär e tee 2, 2a, 3, 3a, Kikka ja Kikkaputke kinnistute ja lähiala detailplaneering.

Veskitaguse küla, Rae vald, Harjumaa

Planeerija: Arhitekti- ja Inseneribüroo ARX OÜ, autor Ilmar Heinsoo, volitatud arhitekt 7, EAL

JOONISED

01	Situatsiooniskeem	
02	Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüs	1 : 5000
03	Detailplaneeringu tugiplaan	1 : 1000
04	Detailplaneeringu põhijoonis	1 : 1000
05	Tehnovõrkude koondplaan	1 : 1000

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva METSÄÄRE TEE, METSÄÄRE TEE 2, 2A, 3, 3A, KIKKA JA KIKKAPUTKE KINNISTUTE DETAILPLANEERING on koostatud planeeringualale jäävate kinnistute omanike ja huvitatud isikute ILMI KUUSKARU, keda planeeringuprotsessis notariaalse volikirja alusel esindab KARLI KUUSKARU ja JAAK VIHALEMa tellimusel Arhitekti- ja Inseneribüroos ARX OÜ, projekti peaarhitekt volitatud arhitekt 7 ILMAR HEINSOO, EAL.

Ülalnimetatud osapoolte vahel on sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsuteede väljaehitamiseks.

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa on koostatud projekteerimise alltöövõtu korras Inseneribüroos Aksiaal OÜ, insener Aleksander Tšornõi.

Detailplaneering on koostatud vastavuses Planeerimisseadusele, Ehitusseadustikule ja selle rakendusaktidele, Rae valla üldplaneeringule, Rae Vallavalitsuse määrusega nr 14 15. veebruarist 2010 kinnitatud "Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhendile", Rae Vallavalitsuse korraldusele 11. detsembrist 2018 nr 1670 "Veskitaguse küla Metsaäre tee 2, 2a, 3, 3a, Kikka ja Kikkaputke kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähtesisukohtade kinnitamine" ja teistele Eesti Vabariigis planeerimis-, projekteerimis- ning ehitusvaldkonnas kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringualasse jäävad järgmised kinnistud:

Kikka (65303:001:0065), suurus 4 139 m², omanik Jaak Vihalem;

Kikkaputke (65301:001:4419), suurus 60 640 m², riigimaa;

Metsaäre tee 2 (65303:001:0347), suurus 1 805 m², omanik Ilmi Kuuskaru;

Metsaäre tee 2a (65303:001:0348), suurus 16 689 m², omanik Ilmi Kuuskaru;

Metsaäre tee 3 (65303:001:0349), suurus 1 824 m², omanik Ilmi Kuuskaru;

Metsaäre tee 3a (65303:001:0350), suurus 16 973 m², omanik Ilmi Kuuskaru ja

Metsaäre tee (65303:001:0351), suurus 3 904 m², omanik Ilmi Kuuskaru.

Planeeringu koostamisel on arvestatud Rae Vallavolikogu otsusega nr 153 14. septembrist 2010 kehtestatud Veskitaguse küla Unismäe, Metsaäre, Jõeäre kinnistute detailplaneeringus esitatud lahendustega.

Esitatud lahenduses on arvestatud Maa-ameti 22.08.2018 kirjas nr 6-3/18/10955-3 välja toodud seisukohtadega. Maa-amet nõustub põhimõtteliselt trassivalikuga, mille kohaselt loobutakse eraldi transpordimaa krundi kavandamisest ning juurdepääs Kikka (katastritunnus 65303:001:0065) ja Metsaäre tee 3a (katastritunnus 65303:001:0350) kinnistutele tagatakse läbi Kikkaputke kinnisasja (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Maa-amet, katastritunnus 65301:001:4419) servituudilepingutega. Sellega on juurdepääs lisaks nimetatud kinnistutele kavandatud ka Muru (katastritunnus 65303:001:0056) kinnisasjale. Maa-amet on nõus lubama kavandada Kikkaputke kinnisasjale üksnes tee ehitamiseks vajaliku servituudiala, mitte aga ümberpööramisplatsi maa-ala.

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Detailplaneeringu tugiplaan, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan on graafiliselt vormistatud OÜ Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo poolt koostatud maa-ala geodeetilisele tehnovõrkudega plaanile (töö nr TX-1532, 2019). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti EH2000 süsteemis. Katastripiirid Maaametist, juuni 2017. Kõrguslik alus Geosofti GNSS püsijaamade võrgustik.

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ja asjaoluga, et planeeringu realiseerimisel ei ole ette näha sellega kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid, ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning planeeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE PÕHJENDUS

Kikka kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise eemärgiks on ala tulevaste arengute määramine, sh:

- seni puuduva juurdepääsu tagamine olemasolevale Kikka, planeeritud Metsaääre tee 2b ja Metsaääre tee 3b elamumaa kinnistutele ning ka planeeringualast välja jäävale Muru (katastritunnus 65303:001:0056) kinnistule;
- varasema planeeringuga ebaõnnestunult soostunud alale planeeritud transpordimaa taasliitmine maatulundusmaaga;
- varsemalt samuti ebasobivale alale planeeritud elamumaa kinnistute ümberplaneerimine samale omanikule kuuluva maa piirides;
- planeeritavate elamumaa kinnistute ehitusõiguse ja arhitektuursete nõuete määramine;
- ala teenindavate tehnosüsteemide planeerimine.

3. DETAILPLANEERINGU ALA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering käsitleb ala Harjumaal Rae valla Veskitaguse külas: Metsaääre tee, Metsaääre tee 2, 2a, 3, 3a, Kikka ja Kikkaputke kinnistuid (vt p. 1). Detailplaneeringu ala suurus on ca 11 ha.

Maakasutuse senine sihtotstarve on:

- Kikka - elamumaa;
- Kikkaputke - maatulundusmaa;
- Metsaääre tee 2 - elamumaa;
- Metsaääre tee 2a - maatulundusmaa;
- Metsaääre tee 3 - elamumaa;
- Metsaääre tee 3a - maatulundusmaa;
- Metsaääre tee - transpordimaa.

Planeeringuala on vahelduva reljeefiga: kõrgusmärgid EH2000 süsteemis valdavalt vahemikus 39.5 kuni 43.5 m. Kõrgem on planeeringuala idaosa, kus kõrgusmärgid ületavad 43 meetrit ja on Kikka kinnistu kõrgeimas punktis 43.8 m, samuti kõrgendik lääneosas kõrgusmärkidega kuni 43 m. Nimetatud kõrgemad kohad on ka sobivad hoonestuse planeerimiseks.

Ala madalamas kesk- ja põhjaosas ilmnevad liigniiskuse tõttu soostumise tunnused, mida ei suuda oluliselt vähendada ka põhjapoolsete naaberkinnistute kraavistik.

Planeeringuala kinnistud on detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal hoonestamata. Kikka kinnistul on varem olnud eramu (ehitisregistri andmetel kood 120213764, ehitisealuse pinnaga 231 m², kasutusest maas), mida nüüd tähistavad hoone varemed (vundamentide jäänused).

Alal kasvav haljastus on erinev: lagedad alad vahelduvad tihedama kõrghaljastusega (lepp, haab, kask, kuusk), mis suuremas osas isetekkeline. Ala idaosas Kikka kinnistust kirde pool on suureks kasvanud kunagi istutatud kuusehekk. Noorem kuusehekk planeeringuala loodepiiril eraldab seda Kullerkupu (65303:001:0354) kinnistust.

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus.

Kikka kinnistule on 10.04.2019.a Rae Vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti poolt kooskõlastatud raieloa taotlus (esitatud 29.03.2019) kahe mädanenud tüvega ja kukkumisohtliku vahtra ning kinnistu lõuna- ja idaservas 10 m ulatuses kinnistu piirist kasvava võsa (valdavalt isetekkeline lepp) ja kuivanud puude likvideerimiseks. Planeeringu esitamise ajaks on eelnimetatud ohtlikud vahtrad likvideeritud.

DETAILPLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND

Detailplaneeringu ala kontaktvööndina võib vaadelda ala ümbritsevad kinnistuid, sh Rae Vallavolikogu otsusega nr 153 14. septembrist 2010 kehtestatud Veskitaguse küla Unismäe, Metsaääre, Jõeääre kinnistute detailplaneeringu ala lääne- ja põhjaosa, kus maatulundusmaa vahel paiknevad hõredalt üksikud juba hoonestatud või planeeritud hoonestusega elamumaa (üksikelamute) kinnistud.

Planeeringuala kattub pos 1 (maatulundusmaa), 2 (elamumaa Metsaääre tee 1), 3 (maatulundusmaa) ja 4 (elamumaa Metsaääre tee 3) osas kehtiva "Metsaääre tee 2, 2a, 3 ja 3a kinnistute detailplaneeringuga", muutes viimasega antud lahendusi loetletud kinnistute osas.

Planeeringualasse jäävad elamumaa kinnistud on pärast planeeringuga kavandatud juurdepääsutee välja ehitamist autotranspordiga hästi ligipääsetavad. Kaugus Jüri alevikust Jüri-Aruküla ja Mändoja tee kaudu ca 5 km, Tallinna kesklinnast ca 15 km.

Juurdepääs planeeringualale ühistranspordiga on raskendatud. Lähimad autobussi peatused (Kesa tee ja Veskitaguse) asuvad mõlemad ca 2 km kaugusel. Bussiliiklus on hõre.

Lähimad lasteasutused asuvad Jüri alevikus. Jüris asub ka Rae vallavalitsus, raamatukogu, spordikeskus, töötavad Rae huvialakool ja kultuurikeskus. Jüri Gümnaasiumi 288-kohaline laiendus avati 2014. aasta detsembris, 2015.aasta veebruarist töötab vallas uus 240 -kohaline Vösukese lasteaed.

Kontaktvööndi iseloom vastab Rae valla üldplaneeringus kirjeldatud põllumajandusmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalale.

Planeeringuala kontaktvööndi edelanurgas tihedamalt paiknevad elamumaa kinnistud ei muuda selle keskmist tihedust ja maatulundusmaa-elamumaa paiknemise mustrit.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. ÜLDPÕHIMÕTTED

Planeeringuga säilitatakse suuremale osale territooriumist iseloomulik üldilme - rohealade ja hoonestuse vahelduse tihedus ning muster.

Planeeringu üheks peamiseks eesmärgiks on seni puuduva juurdepääsu andmine Kikka (katastritunnus 65303:001:0065), Metsaääre tee 2a kinnistust (65303:001:0348) eraldatavale uuele elamumaa kinnistule (asendab varasema planeeringuga ebasobivasse kohta kavandatud Metsaääre tee 2 (65303:001:0347) elamumaa kinnistu) ja Metsaääre tee 3a kinnistust (65303:001:0350) eraldatavale uuele elamumaa kinnistule (asendab varasema planeeringuga ebasobivasse kohta kavandatud Metsaääre tee 3 (65303:001:0349) elamumaa kinnistu) ning ka planeeringualast välja jäävale Muru (katastritunnus 65303:001:0056) kinnistutele.

Juurdepääs nimetatud kinnistutele tagatakse läbi uute piiridega Metsaääre tee 2a ja Kikkaputke kinnisasja (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Maaamet, katastritunnus 65301:001:4419) servituudilepingutega.

Juurdesõidutee lahendus, sh arvestades normatiivsete pöörderaadiustega, tagasipöördekohtadega jms vastavuses Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele, antakse edaspidi vastava ehitusprojektiga. Kusjuures ümberpööramisplats(id) kavandatakse nende kinnistute pinnale, keda tee teenindama hakkab.

Varem soostunud alale ebaõnnestunult planeeritud kinnistu Metsaääre tee (65303:001:0351) sõidutee rajamiseks taasliidetakse maatulundusmaaga Metsaääre tee 2a (65303:001:0348).

Varasema planeeringuga hoonestamiseks ebasobivatesse kohtadesse moodustatud elamumaa kinnistud Metsaääre tee 2 (65303:001:0347) ja Metsaääre tee 3 (65303:001:0349) taasliidetakse vastavalt Metsaääre tee 2a (65303:001:0348) ja Metsaääre tee 3a (65303:001:0350), mis saavad seeläbi uued piirid.

Viimatinimetatutest on eraldatud uued, varasemaid ebasobivatesse kohtadesse kavandatud asendavad elamumaa kinnistud Metsaääre tee 2b ja Metsaääre tee 3b.

Moodustatavate kinnistute lähiaadressid määratakse pärast käesoleva detailplaneeringu kehtestamist.

VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on tegemist rohevõrgustiku alaga, kuhu on lubatud elamuehitus vastavalt hajaasustuse põhimõtetele.

Planeeritava ala rohevõrgustik rohkem kui 90% ulatuses säilitatakse ning sinna ehitusõigust ei määrata.

Ehitusõiguse näitajad määratakse planeeritavatele elamumaa sihtotstarbega Metsaääre tee 2b ja Metsaääre tee 3b kinnistutele, mis asendavad varasemas kehtestatud planeeringus hoonestamiseks ebasobivatesse kohtadesse kavandatud elamumaa kinnistuid Metsaääre tee 2 ja Metsaääre tee 3 ning olemasolevale elamumaa sihtotstarbega Kikka kinnistule, kusjuures viimane neist on olnud varasemalt hoonestatud.

4.2. NÕUDED ARHITEKTUURSELE LAHENDUSELE

Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutele hoonestust ei planeerita.

Planeeritud 3le elamumaa kinnistule planeeritakse 1 elamu ja kuni 2 abihoonet, mis tuleb kavandada kaasaegses arhitektuurikeeles ühtlaselt kõrgel ehituskunstilisel tasemel. Detailplaneeringu põhi-joonisel esitatud hoonete paigutus on illustratiivne ja see täpsustatakse planeeringus ette nähtud hoonestusala ja ette antud ehitusõiguse piirides hoonete ehitus-projektidega.

Elamumaa kruntide täisehituse protsent kuni 15%, Kikka kinnistul kuni 12%.

Kuni kahekorruselise põhihoone kõrgus võib olla kuni 9 m, kuni kahel abihoonel ehitusaluse pinnaga kokku kuni 100 m² elamumaa kinnistul kuni 6 m.

Kasutatavatele arhitektuursetele lahendustele planeering otsesid piiranguid ei sea, kuid arvestama peab planeeringuala kontaktvööndis üldiselt välja kujunenud hoonestuslaadiga. Peamiseks soovitatavaks välisviimistlusmaterjaliks puit, mida võib kombineerida kivi, krohvi või tellisega. Eelistada sooje ja looduslähedasi toone.

Keelatud on imiteerivate materjalide, nagu kivistuse profiiliga katuseplekk, plastist voodrilaua imitatsioon jms kasutamine. Ühe kinnistu piirides peavad hooned järgima sama arhitektuurikeelt.

Katusekalle vahemikus 20-45°, katusekatte valida tumedas toonis (must, tumehall või tumepruun).

Hoonete projekteerimisel järgida vastavust Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoonestusviis - lahtine.

Hoonete ±0.00 on antud detailplaneeringu põhijoonisel, need täpsustatakse hoonete ehitusprojektidega.

Kavandatavate hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HEAKORRASTUS JA HALJASTUS

Ehitusprojektiga lahendada kinnistute heakorrasutus ja jäätmekäitlus.

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus.

Elamukrundi iga 300 m² kohta nähakse ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m.

Planeeritud Metsaääre tee 2b (pos 2) kinnistul olemasolev kõrghaljastus puudub. Eelnimetatud nõudest tulenevalt istutatakse sinna koos hoonestuse rajamisega vähemalt 8 uut puud.

Planeeritud Metsaääre tee 3b (pos 4) kinnistul kasvab mitmeid suuri puid. Enne sinna kavandatud hoonete ehitusprojekti koostamist tuleb kinnistul teostada kõrghaljastuse dendroloogiline inventuur, mille alusel otsustatakse olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise või likvideerimise ulatus ja määratakse uushaljastuse paigutus ning liigiline koosseis.

Kikka kinnistule (pos 6) on 10.04.2019.a Rae Vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti poolt kooskõlastatud raieloa taotlus (esitatud 29.03.2019) kahe mädanenud tüvega ja kukkumisohtliku vahtra ning kinnistu lõuna- ja idaservas 10 m ulatuses kinnistu piirist kasvava võsa (valdavalt isetekkeline lepp) ja kuivanud puude likvideerimiseks.

Planeeringu esitamise ajaks on eelnimetatud ohtlikud vahtrad ja suures osas ka isetekkeline võsa likvideeritud.

Kikka kinnistu läänepiirile on rajatud viljapuuaed kokku 21 erinevast liigist puuga.

Rajatava uushaljastuse lahendused: paigutus kinnistutel ja liigiline koosseis määratakse koos hoonete ehitusprojektiga koostatava haljastusprojektiga.

Piirdeid võib rajada vaid elamumaa õuealade tarastamiseks. Kinnistut ümbritsevad kuni 1.5 m kõrgused piirded kavandada lähtuvalt projekteeritud hoonete arhitektuurist. Soovitavalt lattaed või haljastusega kombineeritud võrkpiire.

4.4. KESKKONNAKAITSE

Käesoleva detailplaneeringuga planeeringualal kavandatud tegevus ei ohusta rohevõrgustiku toimimist ja planeeritud tegevusega säilitatakse võimalikult palju rohevõrgustiku väärtusi. Rohevõrgustiku säilimise ja planeerimise olulisemad eesmärgid on elurikkuse kaitse ja säilitamine, ökoloogilise sidususe parandamine, kliimamuutuste leevendamine ja nendega kohanemine ning rohemajanduse, sh puhkemajanduse edendamine.

Planeeringualal säilitatakse inimese poolt tajutav, looduslike ja inimtekkeliste tegurite toimet ning koosmõjul kujunenud iseloomulik maastik.

Valdaval osal detailplaneeringu alast on säilinud maatulundusmaa sihtotstarve (valdav kasutus püsirohumaana) ja planeeritud üksikelamu krundid ei sega rohekoridori funktsioneerimist. Toimiva rohevõrgustikuna on säilitatud ligi 92% planeeringualast.

Planeeringualale kavandatud teede ehitusprojektide koostamisel tuleb ette näha meetmed rohevõrgustiku toimimist takistavate mõjude vältimiseks ja leevendamiseks.

Planeeringualal on lubatud vaid elamumaa sihtotstarbega kinnistute õuealade tarastamine, mis ei takista rohevõrgustiku toimimist. Kogu alal säilitatakse maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastus ja elamumaa krundid haljastatakse eraldi haljastusprojekti alusel (vt ka p 4.3. Heakorrastus ja haljastus).

Keskkonnakaitselisi aspekte on silmas peetud ka kõigi teiste käesoleva detailplaneeringu peatükkide ja neis sisalduvate nõuete koostamisel. Kõik esitatud tingimused on siduvad.

4.5. MAAKASUTUS

PLANEERITAVA ALA BILANSS

Planeeringuala suurus	-	10.6 ha
Elamumaa (EE)	-	8 877 m ² e 8.4%
Maatulundusmaa (Mp)	-	97 098 m ² e 91.6%

KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Pos nr	Sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Suurim ehitus-alune pind	Suurim kõrgus m / korruselisus	Hoone min tulepüsivus -klass
1	Maatulundusmaa (Mp) 100%	0	-	-	-

2	Elamumaa (EE) 100%	3	320 m ²	9 / -1/2	TP3
3	Maatulundusmaa (Mp) 100%	0	-	-	-
4	Elamumaa (EE) 100%	3	380 m ²	9 / -1/2	TP3
5	Maatulundusmaa (Mp) 100%	0	-	-	-
6	Elamumaa (EE) 100%	3	500 m ²	9 / -1/2	TP3

4.6. LIIKLUS JA PARKIMINE

Juurdesõit hoonestatavatele Metsaääre tee 2b ja Metsaääre tee 3b ning taas-hoonestatavale Kikka kinnistule Veskitaguse teelt toimub uue planeeritud tee kaudu läbi uute piiridega Metsaääre tee 2a kinnistu ja Kikkaputke kinnisasja (riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Maa-amet, katastritunnus 65301:001:4419) servituudilepingutega.

Väljasõidul siseteelt Veskitaguse teele on arvestatud peatee projektkiirusega 30 km/h (Rae Vallavalitsuse andmed). Ristmikule kavandatud nähtavuskaugus vastab Eesti standardis EVS 843:2016 "Linnatänavad" esitatud nõuetele. Nähtavuskolmnurgad on kantud detailplaneeringu põhijoonisele.

Parkimiskohtade vajadus kinnistutel on määratud lähtudes Eesti Standardis EVS 843:2016 väike-elamute alale määratud normist, tabel 9.2. Selle kohaselt peab olema krundil tagatud parkimiskohad vähemalt 3le sõiduautole, mis planeeringualal on ka tagatud.

Kogu parkimine planeeringualal lahendatakse krundisisesele. Autode garaažidesse paigutamise võimalus lahendatakse sellise soovi korral ehitus-projektidega.

4.7. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeritud kinnistul pos 1 (Metsaääre tee 2a) on vajalik teeservituut keskmise laiusega 5.5 m elamumaa sihtotstarbega kinnistute 2, 4 ja 6, aga ka planeeringualast välja jääva Muru kinnistu (65303:001:0056) juurdepääsu tagamiseks ning liiniservituut laiusega 2.1 m Elektrilevi OÜ kasuks.

Kikkaputke kinnistul (pos 5, riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Maa-amet, katastritunnus 65301:001:4419) on vajalik teeservituut keskmise laiusega 5.5 m elamumaa sihtotstarbega kinnistute 4 ja 6, aga ka planeeringualast välja jääva Muru kinnistu (65303:001:0056) juurdepääsu tagamiseks ning liiniservituut laiusega 2.1 m Elektrilevi OÜ kasuks.

Teeservituudi laius täpsustatakse vajadusel koos teehitusprojekti koostamisega.

4.8. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel planeeringualal tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."

Planeeritava ala vahetus naabruses puuduvad objektid (lõbustusasutused, baarid-restoranid), mis soodustaksid võimalike ründajate kontsentratsiooni.

Planeeringu realiseerimisel ja haljastuse kujundamisel tuleb vältida võtteid (näiteks ulatusliku põõsaserinde rajamine), mis võivad sulgeda vaateid ja seeläbi põhjustada sotsiaalse kontrolli vähenemist, mis omakorda soodustab kuritegevuse kasvu.

Vältida tuleb selliste lahenduste kasutamist, mis võimaldaksid kurjategija varjumist. Löögikindlad klaasid, tugevad seinakattematerjalid, vastupidavad ukse- ja aknaraamid ning lukud vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.

Kaaluda võib ööpäevaringse videovalve kasutamist.

4.9. TULEOHUTUS

Detailplaneeringu alale planeeritavate hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb tuleohutusabinõude kavandamisel lähtuda eelkõige järgmistest normdokumentidest:

- Tuleohutuse seadusele;
- Siseministri määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele", vastu võetud 30.03.2017;
- Eesti standardile EVS 812-7:2008 "Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuse tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus".

Planeeringualale planeeritakse I kasutusviisiga (elamud) tulepüsivusklassi TP3 kuuluvad hooned.

Hoonete vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutuskujad.

Hoonete nii vertikaalsete kui ka horisontaalsete kandetarindite ja hoonesiseste tuletõkkeseksioone moodustavate tuletõkketarindite tulepüsivus peab vastama konkreetse hoone tulepüsivusklassi nõuetele. Nii hoone välis- kui ka sisepindade tuletundlikus peab vastama hoone tulepüsivusklassi nõuetele.

Kavandatud juurdesõiduteed hoonetele tagavad juurdepääsu tuletõrjevahenditega. Tagatud on juurdepääsukaugus päästetehnikale vähem kui 50 m peasissepääsust.

Projekteeritavatele hoonetele ei määrata eraldi välist tuletõrje veevõtukohta, sest need asuvad hajaasustusega piirkonnas (EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A1:2017 p 3.19 ja p 5.2.3).

Lähim tuletõrje veevõtukohta asub Veskitaguse tee ääres Pirita jõe kaldal ca 400 m kaugusel väljasõidust planeeringualalt Veskitaguse teele.

4.10. JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu alal tuleb järgida Rae valla jäätmekava aastateks 2016-2020.

Hoonete ehitusprojektidega lahendada nii hoonete ehitus- kui ka kasutusaegne jäätmehooldus vastavuses jäätmeseaduse jt seda valdkonda reguleerivatele nõuetele.

Jäätmed tuleb koguda liigiti. Jäätmemahutite täpsem paigutus määratakse hoonete ehitusprojektidega.

Probleemtooted ja nendest tekkivad jäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda liigiti muudest jäätmetest eraldi ja anda üle jäätmejaama.

Elamu ehitusprojekti koostamisel seada tingimused ehitusjäätmete käitlemiseks.

4.11. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDELE

Käesolev detailplaneering on vaid aluseks ehitusprojektidele. Detailplaneeringu alusel ei või veel ehitada. Koostada tuleb ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba.

Elamumaa sihtotstarbega kinnistutele kavandatavate hoonete ehitusprojektid tuleb koostada vastavuses Ehitusseadustikule ja selle rakendusaktidele, sh Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusele nr 85 "Eluruumidele esitatavad nõuded", Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", Eesti standardile EVS 932:2017 "Ehitusprojekt" ja teistele Eesti Vabariigis planeerimis-, projekteerimis- ning ehitusvaldkonnas kehtivatele õigusaktidele.

Hoonete projekteerimisel järgida vastavust Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Ehitusprojektide koostamisel näha ette meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Rakendada ehitusprojektides meetmeid radooniohutu keskkonna tagamiseks siseruumides lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes".

Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid lähtudes Eesti standardist EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ja tagada, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel Keskkonnaministri 16.12.2016.a määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtaseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.

Ehitusprojekti kõigi osade koostajate kvalifikatsioon peab vastama Ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 23.11.2017 määrusele nr 61 "Kvalifikatsiooni tõendamise nõudega ehituse tegevusalade täpsem jagunemine ja nendele tegevusaladele vastavad täpsemad kvalifikatsiooninõuded".

Planeeringuala ehitusprojektide koostamisel tuleb järgida käesoleva planeeringu peatükis 4.2 "Nõuded arhitektuursele lahendusele" esitatut.

Planeeringualale kavandatud juurdesõidutee projekteerimisel tuleb arvestada Eesti standardis EVS 843:2016 "Linnatänavad" esitatud nõudeid.

5. TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringuala hoonete ja rajatiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

5.1. VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Piirkonnas puuduvad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võrgud.

Hoonestatavate kinnistute veevarustus lahendatakse krundile rajatavate puurkaevude baasil ja reoveed kogutakse kogumismahutitesse. Puurkaevude ja kogumismahutite asukohad määratakse hoonete ehitusprojektidega.

Sademeveed immutatakse kruntide haljaspinnasesse. Elamumaa sihtotstarbega kinnistute kavandamine planeeringuala kõrgematele kohtadele tagab sademevete äravoolu ja kaitse liigniiskuse eest. Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistute niiskusrežiim planeeringu realiseerimisel ei muutu.

5.2. ELEKTRIVARUSTUS

Kinnistute elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 320330 21.12.2018.

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavate kinnistute andmed on järgmised:

Krunt nr 2, Metsaääre tee 2b	20 kW	32A
Krunt nr 4, Metsaääre tee 3b	20 kW	32A
Krunt nr 6, Kikka	20 kW	32A
Kokku	60 kW	96A

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele liidetavate kruntide arv on kuni 4 (4x32A).

Kinnistute elektrienergiaga varustamiseks planeeritakse kolm jaotus-liitumiskilpi toitega alates rekonstrueeritavast Unismäe (Rae) trafoalajaamast. Jaotus-liitumiskilbid nähakse ette kinnistute krundipiiri lähedusse.

Planeeritakse 0,4 kV ringtoitega maakaablite trass, millele seatakse nõuetekohane servituudi ala kogulaiusega 2,1 m. Maakaablite tüüp ja ristlõige valitakse tööprojekti(de) koostamisel.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Alates liitumiskilpidest ehitavad tarbijad oma vajadustele vastava kaabelliini.

Kinnistute sissesõiduteede valgustus lahendatakse vastavalt krundiomaniku soovile. Välisvalgustid planeeritakse väravatele võimalikult lähedale ning saavad toidet kinnistu peakeskusest.

5.3. SIDEVARUSTUS

Planeeringuala läheduses väljaehitatud sidevõrgud puuduvad.

Hoonestatavate kinnistute sideühendused lahendatakse hoonete ehitusprojektidega vastavalt sel ajal kehtivate tehniliste võimalustega.

5.4. SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala läheduses väljaehitatud soojustrassid puuduvad ja neid ka ei planeerita.

Elamumaa kinnistutele kavandatavad hooned tuleb projekteerida kohapõhise küttesüsteemiga, eelistades seejuures võimalusel keskkonnasõbralikke valikuid (maa-vesi, õhk-vesi, päikesepaneelid, aga ka kohalik tahkeküte jms süsteeme).

Hoonete küte lahendatakse hoonete ehitusprojektidega vastavalt sel ajal kehtivate tehniliste võimalustega.

5.5. NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Koostatav detailplaneering on ka tehnovõrkude osas vaid aluseks ehitusprojektidele. Detailplaneeringu alusel ei või veel ehitada.

Tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt sellekohased tehnilised tingimused, väljaehitamiseks kooskõlastada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu elluviimisel:

- taastatakse varasema planeeringuga ebaõnnestunult soostunud alale planeeritud transpordimaa maatulundusmaaga;
- muudetakse varsemalt samuti ebasobivale alale planeeritud elamumaa kinnistute paiknemist samale omanikule kuuluva maa piirides;
- selleks moodustatakse planeeringujärgsed katastriüksused;
- sõlmitakse planeeringuga ette nähtud realservituudilepingud (tee- ja liiniservituudid);
- tagatakse seni puuduv juurdepääs olemasolevale Kikka, planeeritud Metsaääre tee 2b ja Metsaääre tee 3b elamumaa kinnistutele ning ka planeeringualast välja jäävale Muru (katastritunnus 65303:001:0056) kinnistule;
- selleks projekteeritakse ja ehitatakse planeeringujärgne juurdepääsutee eelnimetatud kinnistutele;
- taotletakse võrguvaldajate tehnilised tingimused, projekteeritakse ja rajatakse ala teenindavad tehnosüsteemid;
- koostatakse hoonete ehitusprojektid ning hoonestatakse planeeritud elamumaa kinnistud detailplaneeringuga antud ehitusõigusele ja arhitektuursetele nõuetele vastavalt;
- enne hoonete ehituslubade taotlemist tuleb vormistada välja ehitatud tehnosüsteemide kasutusload.

Kõik ehitusprojektid kooskõlastatakse vastavalt kehtivale korrale.

Planeeringualal järgitakse planeeringuga ja selle alusel koostatavate ehitusprojektidega ette nähtud tingimusi kinnistute heakorrale ja jäätmekäitlusele. Detailplaneeringu elluviimisega ei ole ette näha negatiivseid keskkonnamõjusid.

Töö nr 1707: Metsaäär e tee, Metsaäär e tee 2, 2a, 3, 3a, Kikka ja Kikkaputke kinnistute ja lähiala detailplaneering.
Veskitaguse küla, Rae vald, Harjumaa
Planeerija: Arhitekti- ja Inseneribüroo ARX OÜ, autor Ilmar Heinsoo, volitatud arhitekt 7, EAL

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus. Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise ulatus või vajadusel likvideerimine otsustatakse eraldi koostatava dendroloogilise ekspertiisi alusel. Iga likvideeritava puu kohta ette näha asendusistikud. Asendusistutuse täpsem liigiline ja arvuline koosseis määratakse konkreetse raieloa menetlemise käigus.

Kinnistutele rajatava uushaljastuse lahendused: paigutus ja liigiline koosseis määratakse koos hoonete ehitusprojektidega koostatavate haljastusprojektidega.