

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

Seletuskiri

1. Sissejuhatus
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule
5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
6. Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 6.1 Maakasutus ja omand
 - 6.2 Asukoht
 - 6.3 Naaberkinnistud
 - 6.4 Hooned ja rajatised
 - 6.5 Tehnovõrgud
 - 6.6 Haljastus
 - 6.7 Reljeef
 - 6.8 Liikluskorraldus
 - 6.9 Piirangud
 - 6.10 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs
7. Planeeringuga kavandatud
 - 7.1 Planeeringu lahendus
 - 7.2 Planeeritud krundid, hoonestus
 - 7.3 Arhitektuurilised nõuded
8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
9. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse
10. Jäätmete prognoos ja käitlus
11. Kuritegevuse ennetamise meetmed
12. Tuleohutuse tagamise meetmed
13. Vertikaalplaneerimine
14. Tehnovõrgud
 - 14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 14.2 Elekter
 - 14.3 Side
 - 14.4 Soojus
15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

2. MENETLUSDOKUMENDID

3. PROJEKTEERIMIS- JA TEHNILISED TINGIMUSED

4. KOOSKÕLASTUSED

5. JOONISED

1. Sissejuhatus

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,59 ha. Käesoleva planeeringu tellijaks on Silla kinnistu (katastritunnus 65303:001:0281) omanik. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Silla kinnistule ehitusõiguse määramine ja hoonestustingimused üksikelamu ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud kinnistu omaniku soovidest.

2. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21 mai 2013)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- AS Teede Tehnokeskus, töö nr. 186-07. Veskitaguse silla ja pealesõitude ehituse projekt.

(Projektist on säilinud dokumentatsioon ainult PDF kujul)

- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud KIV Kolm Grupp OÜ poolt. Litsents nr. 555MA. Töö nimetus Rätsepa ja Silla maaüksuste topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega. Töö nr. T-324. Töö on väljastatud juuni.2014.a.

4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkonda on ette nähtud elamumaa ja haljasala/parkmetsamaa juhtotstarve.

5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgid:

Rae vallas, Patika külas asuva Silla maaüksuse (katastritunnusega 65303:001:0281) maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine ja jagamine ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste välja selgitamine ja määramine, s.h. teede ja tehnorajatiste planeerimine, mille tulemusena tekiks 3 uut kinnistut. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.

Kinnistu jagamisel moodustatavad krundid jaotuksid 2 transpordimaa ning 1 elamumaa kinnistuks.

6. Olemasoleva olukorra kirjeldus

6.1 Maakasutus ja omand

Planeeritavaks alaks on **Silla** kinnistu (allolevad andmed Maa-ameti andmebaasist):

- katastriüksuse tunnus: 65303:001:0281
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 0,59 ha, mis liigitatakse järgnevalt - 0.40 ha looduslik rohumaa, 0.15 ha metsamaa, 0.04 ha muu maa;
- omanik on Pärt Põltsam

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

6.2 Asukoht

Planeeritav ala asub Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 8 km kaugusel, Patika küla väljakujunenud väikeelamute piirkonnas.

6.3 Naaberkinnistud

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Rätsepa*	1.24 ha	65303:001:0043	Maatulundusmaa
Männa	7713 m ²	65303:001:0052	Elamumaa
Golfi tee L2	1,02 ha	65303:001:0372	Transpordimaa

*Käesoleva detailplaneeringu kehtestamise protsessi käigus on jõutud Rätsepa kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseni. Vastavalt Rätsepa kinnistu detailplaneeringule jagati see kaheks kinnistuks, millest Silla kinnistuga külgneb Golfi tee 14.

Golfi tee 12	5444 m ²	65303:001:3518	Elamumaa
Golfi tee 14	6906 m ²	65303:001:3519	Elamumaa

6.4 Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal hooned ja rajatised puuduvad.

6.5 Tehnovõrgud

Risti üle planeeritava ala paikneb madalpinge õhuliin, mis kulgeb Männa kinnistult üle Silla kinnistu ning lõpeb Golfi tee L2 ääres Tammiotsa kinnistu poolses tee servas. Õhuliini kaitsevöönd on 2+2m mõlemale poole liini telge.

6.6 Haljastus

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa ja osaliselt metsamaa. Kõrghaljastus kasvab Pirita jõe äärsel alal, mis on ka osaliselt võsastunud.

6.7 Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt Pirita jõe suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40.87 - 39.33.

6.8 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

6.9 Piirangud

- Pirita jõe kallastada 4m
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Pirita jõe piiranguvöönd 100m
- Teekaitsevöönd 10m
- 1kV õhuliini kaitsevöönd 2+2m

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu. (andmed Maa-ameti andmebaasist)

6.10 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

Planeeringuala piirneb põhja suunast Golfi tee L2 transpordimaaga. Lõuna ja Kagu suunast Pirita jõega. Lõuna ja edela suunast Rätsepa kinnistuga ning lääne suunast Männa elumumaa kinnistuga, kus paikneb üks väikeelamu. Teisele poole Pirita jõge jääb rohevõrgustikus paiknev loodulik rohumaa. Lähiumbrusesse jäävate elumumaaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised viilkatusega üksikelamud.

Lähim ühistranspordi peatus „Patika“ asub 660 m kaugusel. Lähim kauplus ja kohvik 850 m kaugusel. Ujumis- ja suplusvõimalust pakub Silla kinnistuga külgnev Pirita jõgi. Lähimad meelelahutusasutused, haridusasutused (lasteaed ja kool) asuvad Jüri alevikus (ca 5 km Tallinna suunas) või Vaida alevikus (ca 3 km Kose suunas). Jüri alevikus asuvad ka Rae vallavalitsus ja Rae valla spordikeskus.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud:

- DP0116 Patika küla Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistu detailplaneering kehtestatud 08.07.2003 otsusega nr.112 – eesmärk 69 elumumaa kinnistut;
- DP0425 Patika küla Keldrimäe, Põllu ja Hiio 2 kinnistute detailplaneering kehtestatud 10.02.2009 otsusega nr.501 – eesmärk kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine äri- ja tootmiskaas;
- DP0806 Rätsepa kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 28.04.2014 ja kehtestatud 2.12.2014, korraldus nr. 1632.

Detailplaneeringute paiknemist ja põhilahendust vaata kontaktvööndi analüüsi jooniselt AS-02.

7. Planeeringuga kavandata

7.1 Planeeringu lahendus

Planeeringulahendus näeb ette Silla kinnistu maa sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast elamumaaks ning selle jagamist kolmeks – üheks elamumaaks ning kaheks transpordimaaks. Planeeritav ala paikneb väljakujunenud ridaküla servas. Lähiumbruses paiknevad valdavalt elumumaa ning maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

Moodustavale uuele elumumaa krundile antakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja kolme abihoone ehitamiseks. Üksiklamuna on lubatud kahekorruselise hoone ehitamine. Abihoonena on lubatud ühekorruselise hoone ehitamine.

Olemasolevad kinnistu piirid, planeeritavad krundi piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7.2 Planeeritud krundid, hoonestus

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr.	Maaüksuse aadress (ettepanek)	Maaüksuse plan. Sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidet.-lahutatav. Osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)
1.	SILLA	E/V	5305	SILLA	595	M
2.	-	L	305	SILLA	305	M
3.	-	L	290	SILLA	280	M

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistuse seletused detailplaneeringu järgi („Planeeringute leppemärgid“ Keskkonnaministeerium 2002):

M- maatulundusmaa

E- elumumaa

V- veekogude maa

LT - tee ja tänava maa

Planeeringuala suurus 0.59 ha. Maabilanss:

POS NR. 1

Elumumaa 5305 m²

s.h:

Veealune maa 600 m² ehk 10%

POS NR. 2

Transpordimaa 305 m² ehk 100%

POS NR. 3

Transpordimaa 290 m² ehk 100%

KINNISTUTE EHTUSÕIGUSED

KINNISTU NR.1

Krundi aadress	Silla
Krundi suurus	5305 m ²
Maa sihtotstarve	elamumaa 90%/veealune maa 10%
Ehitusealune pind	500m ²
Korruselisus kuni	2
Hoonete arv	1/3
Hoone kõrgus kuni	elamu 9 m/ abihoone 6 m
Katuse kalle(kraadid)	20-45° (harjajoone suund – paralleelne või risti sõiduteega)
Parkimiskohti	2
Hoone põranda abs. kõrgusmärk	– määratakse elamu ehitusprojektis
Väikseim TP-klass	TP-3
Kitsendus:	ehitus-, maantee-, vee- ja sanitaarkaitsevöönd

KINNISTU NR.2

Krundi aadress	-
Krundi suurus	305 m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud	
Kitsendus:	-

KINNISTU NR.3

Krundi aadress	-
Krundi suurus	290 m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud	
Kitsendus:	-

7.3 Arhitektuurilised nõuded

- Hoonete asetus paralleelne või risti ühe krundi piiri või juurdepääsuteega.
- Eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest;
- Põhihoonel ühe või kahepoolne viilkatus. Katusekaldeks 20-45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, korruste arv 1.
- Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

- Välisviimistluses kasutada puitu või kombineerima seda kivi, krohiv või tellisega. Hoonete välimus peab olema kaasaegne ja sobituma keskkonda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale. Kasutada ja omavahel kombineerida võib kahte erinevat materjali. Planeeritavad hooned peavad sobima nii omavahel kui sulanduma olemasolevasse elamutepiirkonda, et tekiks ühtne terviklahendus.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähedased. Mitte kasutada külmi värve. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun)
- Moodustatava krundi (positsioon nr 1) piirile on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed. Piirdeaed võib olla puidust lattaed või vörkpiire koos hekiga.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja rookatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus, arvestades, et ühele eramule tuleb tagada minimaalselt 2 parkimiskoha võimalus.

9. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa ja osaliselt metsamaa. Kõrghaljastus kasvab Pirita jõe äärsel alal, mis on ka osaliselt võsastunud. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Planeering näeb ette elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega krundi iga 300 m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 m. Krundile pos 1 tuleb istutada minimaalselt 18 puud.

Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Vastavalt rae Vallavalitsuse 20.01.2015 korraldus nr. 55 Patika küla Silla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatuse ja lähteseisukohtade kinnituse punkt 9. Järgselt ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

Kuna Silla kinnistu külgneb Pirita jõega siis on vaja tagada põhjavee kaitsmine: Tuleb ära hoida inimtegevusest põhjustatud põhjaveekogumi seisundiklassi halvendamist. Vältida tuleb reovee sattumist põhjavette.

10. Jäätmete prognoos ja käitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja

ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Prügi äraveedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

11. Kuritegevuse ennetamise meetmed

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

12. Tuleohutuse tagamise meetmed

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjevesi saadakse kinnistuga külgnevast Pirita jõest, Loigu kinnistul (katastritunnus 65303:001:0257) Golfi tee vahetus läheduses olevast tiigist või lähimast tuletõrjehüdrandist, mis asub Silla kinnistust 400 m kaugusel Kuremäe tee ja Jõekääru tee ristmikualal. AS Elveso garanteerib tulekustutuseks vett minimaalselt 10 l/sek 3 tunni jooksul, mis vastab EVS 812-6-le. Kuna hoone asub hajaasustuses ja on naabritest kaugemal kui 4m, siis ei pea välja ehitama tuletõrje veevõtussüsteemi vastavalt veevarustuse standardile EVS 812-6:2012/A1:2013, mis on kehtiv alates 7.10.2013.a.. Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Abihoone võib ehitada naaberkinnistu piirist min 4 m kaugusele.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega. Hoonete ja rajatiste tulepüsivusklass on TP-3.

13. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 40.87 - 39.33. Sadevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonetusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

14. Tehnovõrgud

14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine lahendatakse lokaalse puurkaevu ja kogumismahutite baasil.

Puurkaevu võimalik asukoht on kantud detailplaneeringu joonisele AS-04. Puurkaevu asukoht on ette nähtud vastavalt Rätsepa kinnistu detailplaneeringule (Optimal Projekt OÜ, töö nr. 301).

Proгноositav max. veevajadus on 0,5 m³/ööpäevas. Puurkaevu sanitaarkaitse ala on 10 m. Reoveed kogutakse oma kogumismahutiga. Elamule on planeeritud kogumismahuti suurusega 10 m³. Kogumismahutite tühjendamine toimub *ca* kord kuus või vastavalt mahuti täitumisele vaakumsüsteemiga paakauto abil, mis transpordib reovee edasi reoveepuhastisse.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.2 Elekter

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna - Harju regioon poolt 13.02.2015.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 227661. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x20A.

Planeeritava elamu elektrienergiaga varustamine on planeeritud liitumiskilpidest Evardi 10/0,4kV aj. F-3 õhuliini olemasolevatel 0,4kV õhuliini mastidel.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab Silla eramu madalpinge liitumiseks 0,4kV kaabelliini.

Vastavalt kinnistute Golfi tee 12/14 planeeringule projekteeritava liitumiskilbi juurde paigaldatakse Silla kinnistu liitumiskilp 3f mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3x20A. Vastavalt Rätsepa kinnistu (Golfi tee 12/14) planeeringu jätkuks on ette nähtud Silla kinnistu planeeritavat ala läbiv 0,4kV õhuliin likvideerida ning asendada maakaabelliiniga (vt joonis AS-04). Ümberehitatava maakaabelliini tarbeks on ette nähtud servituudi seadmine Elektrilevi OÜ kasuks koridori laiusse 2 m. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.3 Side

Planeeritavate üksiklamu sidevarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.4 Soojus

Planeeritavate üksiklamu soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

- kruntide moodustamine;
- 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 krundile vajalike ehituslubade väljastamine.

Koostas:

Pärt Põltsam

Vastutav arhitekt:

Kristina Sepp

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

Seletuskiri

1. Sissejuhatus
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule
5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
6. Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 6.1 *Maakasutus ja omand*
 - 6.2 *Asukoht*
 - 6.3 *Naaberkinnistud*
 - 6.4 *Hooned ja rajatised*
 - 6.5 *Tehnovõrgud*
 - 6.6 *Haljastus*
 - 6.7 *Reljeef*
 - 6.8 *Liikluskorraldus*
 - 6.9 *Piirangud*
 - 6.10 *Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs*
7. Planeeringuga kavandata
 - 7.1 *Planeeringu lahendus*
 - 7.2 *Planeeritud krundid, hoonestus*
 - 7.3 *Arhitektuurilised nõuded*
8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
9. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse
10. Jäätmete prognoos ja käitlus
11. Kuritegevuse ennetamise meetmed
12. Tuleohutuse tagamise meetmed
13. Vertikaalplaneerimine
14. Tehnovõrgud
 - 14.1 *Veevarustus ja kanalisatsioon*
 - 14.2 *Elekter*
 - 14.3 *Side*
 - 14.4 *Soojus*
15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

2. MENETLUSDOKUMENDID

3. PROJEKTEERIMIS- JA TEHNILISED TINGIMUSED

4. KOOSKÕLASTUSED

5. JOONISED

1. Sissejuhatus

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,59 ha. Käesoleva planeeringu tellijaks on Silla kinnistu (katastritunnus 65303:001:0281) omanik. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Silla kinnistule ehitusõiguse määramine ja hoonestustingimused üksikelamu ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud kinnistu omaniku soovidest.

2. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21 mai 2013)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- AS Teede Tehnokeskus, töö nr. 186-07. Veskitaguse silla ja pealesõitude ehituse projekt.

(Projektist on säilinud dokumentatsioon ainult PDF kujul)

- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud KIV Kolm Grupp OÜ poolt. Litsents nr. 555MA. Töö nimetus Rätsepa ja Silla maaüksuste topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega. Töö nr. T-324. Töö on väljastatud juuni.2014.a.

4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkonda on ette nähtud elamumaa ja haljasala/parkmetsamaa juhtotstarve.

5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgid:

Rae vallas, Patika külas asuva Silla maaüksuse (katastritunnusega 65303:001:0281) maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine ja jagamine ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste välja selgitamine ja määramine, s.h. teede ja tehnorajatiste planeerimine, mille tulemusena tekiks 3 uut kinnistut. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.

Kinnistu jagamisel moodustatavad krundid jaotuksid 2 transpordimaa ning 1 elamumaa kinnistuks.

6. Olemasoleva olukorra kirjeldus

6.1 Maakasutus ja omand

Planeeritavaks alaks on **Silla** kinnistu (allolevad andmed Maa-ameti andmebaasist):

- katastriüksuse tunnus: 65303:001:0281
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 0,59 ha, mis liigitatakse järgnevalt - 0.40 ha looduslik rohumaa, 0.15 ha metsamaa, 0.04 ha muu maa;
- omanik on Pärt Põltsam

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

6.2 Asukoht

Planeeritav ala asub Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 8 km kaugusel, Patika küla väljakujunenud väikeelamute piirkonnas.

6.3 Naaberkinnistud

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Rätsepa*	1.24 ha	65303:001:0043	Maatulundusmaa
Männa	7713 m ²	65303:001:0052	Elamumaa
Golfi tee L2	1,02 ha	65303:001:0372	Transpordimaa

*Käesoleva detailplaneeringu kehtestamise protsessi käigus on jõutud Rätsepa kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseni. Vastavalt Rätsepa kinnistu detailplaneeringule jagati see kaheks kinnistuks, millest Silla kinnistuga külgneb Golfi tee 14.

Golfi tee 12	5444 m ²	65303:001:3518	Elamumaa
Golfi tee 14	6906 m ²	65303:001:3519	Elamumaa

6.4 Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal hooned ja rajatised puuduvad.

6.5 Tehnovõrgud

Risti üle planeeritava ala paikneb madalpinge õhuliin, mis kulgeb Männa kinnistult üle Silla kinnistu ning lõpeb Golfi tee L2 ääres Tammiotsa kinnistu poolses tee servas. Õhuliini kaitsevöönd on 2+2m mõlemale poole liini telge.

6.6 Haljastus

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa ja osaliselt metsamaa. Kõrghaljastus kasvab Pirita jõe äärsel alal, mis on ka osaliselt võsastunud.

6.7 Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt Pirita jõe suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40.87 - 39.33.

6.8 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

6.9 Piirangud

- Pirita jõe kallastada 4m
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Pirita jõe piiranguvöönd 100m
- Teekaitsevöönd 10m
- 1kV õhuliini kaitsevöönd 2+2m

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu. (andmed Maa-ameti andmebaasist)

6.10 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

Planeeringuala piirneb põhja suunast Golfi tee L2 transpordimaaga. Lõuna ja Kagu suunast Pirita jõega. Lõuna ja edela suunast Rätsepa kinnistuga ning lääne suunast Männa elumumaa kinnistuga, kus paikneb üks väikeelamu. Teisele poole Pirita jõge jääb rohevõrgustikus paiknev loodulik rohumaa. Lähiumbrusesse jäävate elumumaaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised viilkatusega üksikelamud.

Lähim ühistranspordi peatus „Patika“ asub 660 m kaugusel. Lähim kauplus ja kohvik 850 m kaugusel. Ujumis- ja suplusvõimalust pakub Silla kinnistuga külgnev Pirita jõgi. Lähimad meelelahutusasutused, haridusasutused (lasteaed ja kool) asuvad Jüri alevikus (ca 5 km Tallinna suunas) või Vaida alevikus (ca 3 km Kose suunas). Jüri alevikus asuvad ka Rae vallavalitsus ja Rae valla spordikeskus.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud:

- DP0116 Patika küla Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistu detailplaneering kehtestatud 08.07.2003 otsusega nr.112 – eesmärk 69 elumumaa kinnistut;
- DP0425 Patika küla Keldrimäe, Põllu ja Hiio 2 kinnistute detailplaneering kehtestatud 10.02.2009 otsusega nr.501 – eesmärk kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine äri- ja tootmiskaas;
- DP0806 Rätsepa kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 28.04.2014 ja kehtestatud 2.12.2014, korraldus nr. 1632.

Detailplaneeringute paiknemist ja põhilahendust vaata kontaktvööndi analüüsi jooniselt AS-02.

7. Planeeringuga kavandata

7.1 Planeeringu lahendus

Planeeringulahendus näeb ette Silla kinnistu maa sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast elamumaaks ning selle jagamist kolmeks – üheks elamumaaks ning kaheks transpordimaaks. Planeeritav ala paikneb väljakujunenud ridaküla servas. Lähikümbruses paiknevad valdavalt elumumaa ning maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

Moodustavale uuele elumumaa krundile antakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja kolme abihoone ehitamiseks. Üksiklamuna on lubatud kahekorruselise hoone ehitamine. Abihoonena on lubatud ühekorruselise hoone ehitamine.

Olemasolevad kinnistu piirid, planeeritavad krundi piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7.2 Planeeritud krundid, hoonestus

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr.	Maaüksuse aadress (ettepanek)	Maaüksuse plan. Sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidet.-lahutatav. Osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)
1.	SILLA	E/V	5305	SILLA	595	M
2.	-	L	305	SILLA	305	M
3.	-	L	290	SILLA	280	M

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistuse seletused detailplaneeringu järgi („Planeeringute leppemärgid“ Keskkonnaministeerium 2002):

M- maatulundusmaa

E- elumumaa

V- veekogude maa

LT - tee ja tänava maa

Planeeringuala suurus 0.59 ha. Maabilanss:

POS NR. 1

Elumumaa 5305 m²

s.h:

Veealune maa 600 m² ehk 10%

POS NR. 2

Transpordimaa 305 m² ehk 100%

POS NR. 3

Transpordimaa 290 m² ehk 100%

KINNISTUTE EHTUSÕIGUSED

KINNISTU NR.1

Krundi aadress	Silla
Krundi suurus	5305 m ²
Maa sihtotstarve	elamumaa 90%/veealune maa 10%
Ehitusealune pind	500m ²
Korruselisus kuni	2
Hoonete arv	1/3
Hoone kõrgus kuni	elamu 9 m/ abihoone 6 m
Katuse kalle(kraadid)	20-45° (harjajoone suund – paralleelne või risti sõiduteega)
Parkimiskohti	2
Hoone põranda abs. kõrgusmärk	– määratakse elamu ehitusprojektis
Väikseim TP-klass	TP-3
Kitsendus:	ehitus-, maantee-, vee- ja sanitaarkaitsevöönd

KINNISTU NR.2

Krundi aadress	-
Krundi suurus	305 m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud	
Kitsendus:	-

KINNISTU NR.3

Krundi aadress	-
Krundi suurus	290 m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud	
Kitsendus:	-

7.3 Arhitektuurilised nõuded

- Hoonete asetus paralleelne või risti ühe krundi piiri või juurdepääsuteega.
- Eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest;
- Põhihoonel ühe või kahepoolne viilkatus. Katusekaldeks 20-45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, korruste arv 1.
- Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

- Välisviimistluses kasutada puitu või kombineerima seda kivi, krohvi või tellisega. Hoonete välimus peab olema kaasaegne ja sobituma keskkonda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale. Kasutada ja omavahel kombineerida võib kahte erinevat materjali. Planeeritavad hooned peavad sobima nii omavahel kui sulanduma olemasolevasse elamutepiirkonda, et tekiks ühtne terviklahendus.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähedased. Mitte kasutada külmi värve. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun)
- Moodustatava krundi (positsioon nr 1) piirile on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed. Piirdeaed võib olla puidust lattaed või vörkpiire koos hekiga.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja rookatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus, arvestades, et ühele eramule tuleb tagada minimaalselt 2 parkimiskoha võimalus.

9. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa ja osaliselt metsamaa. Kõrghaljastus kasvab Pirita jõe äärsel alal, mis on ka osaliselt võsastunud. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Planeering näeb ette elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega krundi iga 300 m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 m. Krundile pos 1 tuleb istutada minimaalselt 18 puud.

Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Vastavalt rae Vallavalitsuse 20.01.2015 korraldus nr. 55 Patika küla Silla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatuse ja lähteseisukohtade kinnituse punkt 9. Järgselt ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

Kuna Silla kinnistu külgneb Pirita jõega siis on vaja tagada põhjavee kaitsmine: Tuleb ära hoida inimtegevusest põhjustatud põhjaveekogumi seisundiklassi halvendamist. Vältida tuleb reovee sattumist põhjavette.

10. Jäätmete prognoos ja käitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja

ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Prügi äraveedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

11. Kuritegevuse ennetamise meetmed

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

12. Tuleohutuse tagamise meetmed

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjevesi saadakse kinnistuga külgnevast Pirita jõest, Loigu kinnistul (katastritunnus 65303:001:0257) Golfi tee vahetus läheduses olevast tiigist või lähimast tuletõrjehüdrandist, mis asub Silla kinnistust 400 m kaugusel Kuremäe tee ja Jõekääru tee ristmikualal. AS Elveso garanteerib tulekustutuseks vett minimaalselt 10 l/sek 3 tunni jooksul, mis vastab EVS 812-6-le. Kuna hoone asub hajaasustuses ja on naabritest kaugemal kui 4m, siis ei pea välja ehitama tuletõrje veevõtussüsteemi vastavalt veevarustuse standardile EVS 812-6:2012/A1:2013, mis on kehtiv alates 7.10.2013.a.. Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Abihoone võib ehitada naaberkinnistu piirist min 4 m kaugusele.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega. Hoonete ja rajatiste tulepüsivusklass on TP-3.

13. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 40.87 - 39.33. Sadevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonetusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

14. Tehnovõrgud

14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine lahendatakse lokaalse puurkaevu ja kogumismahutite baasil.

Puurkaevu võimalik asukoht on kantud detailplaneeringu joonisele AS-04. Puurkaevu asukoht on ette nähtud vastavalt Rätsepa kinnistu detailplaneeringule (Optimal Projekt OÜ, töö nr. 301).

Proгноositav max. veevajadus on 0,5 m³/ööpäevas. Puurkaevu sanitaarkaitse ala on 10 m. Reoveed kogutakse oma kogumismahutiga. Elamule on planeeritud kogumismahuti suurusega 10 m³. Kogumismahutite tühjendamine toimub *ca* kord kuus või vastavalt mahuti täitumisele vaakumsüsteemiga paakauto abil, mis transpordib reovee edasi reoveepuhastisse.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.2 Elekter

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna - Harju regioon poolt 13.02.2015.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 227661. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x20A.

Planeeritava elamu elektrienergiaga varustamine on planeeritud liitumiskilpidest Evardi 10/0,4kV aj. F-3 õhuliini olemasolevatel 0,4kV õhuliini mastidel.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab Silla eramu madalpinge liitumiseks 0,4kV kaabelliini.

Vastavalt kinnistute Golfi tee 12/14 planeeringule projekteeritava liitumiskilbi juurde paigaldatakse Silla kinnistu liitumiskilp 3f mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3x20A. Vastavalt Rätsepa kinnistu (Golfi tee 12/14) planeeringu jätkuks on ette nähtud Silla kinnistu planeeritavat ala läbiv 0,4kV õhuliin likvideerida ning asendada maakaabelliiniga (vt joonis AS-04). Ümberehitatava maakaabelliini tarbeks on ette nähtud servituudi seadmine Elektrilevi OÜ kasuks koridori laiusse 2 m. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.3 Side

Planeeritavate üksiklamu sidevarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.4 Soojus

Planeeritavate üksiklamu soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

- kruntide moodustamine;
- 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 krundile vajalike ehituslubade väljastamine.

Koostas:

Pärt Põltsam

Vastutav arhitekt:

Kristina Sepp

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

Seletuskiri

1. Sissejuhatus
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule
5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
6. Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 6.1 *Maakasutus ja omand*
 - 6.2 *Asukoht*
 - 6.3 *Naaberkinnistud*
 - 6.4 *Hooned ja rajatised*
 - 6.5 *Tehnovõrgud*
 - 6.6 *Haljastus*
 - 6.7 *Reljeef*
 - 6.8 *Liikluskorraldus*
 - 6.9 *Piirangud*
 - 6.10 *Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs*
7. Planeeringuga kavandata
 - 7.1 *Planeeringu lahendus*
 - 7.2 *Planeeritud krundid, hoonestus*
 - 7.3 *Arhitektuurilised nõuded*
8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
9. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse
10. Jäätmete prognoos ja käitlus
11. Kuritegevuse ennetamise meetmed
12. Tuleohutuse tagamise meetmed
13. Vertikaalplaneerimine
14. Tehnovõrgud
 - 14.1 *Veevarustus ja kanalisatsioon*
 - 14.2 *Elekter*
 - 14.3 *Side*
 - 14.4 *Soojus*
15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

2. MENETLUSDOKUMENDID

3. PROJEKTEERIMIS- JA TEHNILISED TINGIMUSED

4. KOOSKÕLASTUSED

5. JOONISED

1. Sissejuhatus

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,59 ha. Käesoleva planeeringu tellijaks on Silla kinnistu (katastritunnus 65303:001:0281) omanik. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Silla kinnistule ehitusõiguse määramine ja hoonestustingimused üksikelamu ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud kinnistu omaniku soovidest.

2. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21 mai 2013)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- AS Teede Tehnokeskus, töö nr. 186-07. Veskitaguse silla ja pealesõitude ehituse projekt.

(Projektist on säilinud dokumentatsioon ainult PDF kujul)

- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud KIV Kolm Grupp OÜ poolt. Litsents nr. 555MA. Töö nimetus Rätsepa ja Silla maaüksuste topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega. Töö nr. T-324. Töö on väljastatud juuni.2014.a.

4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkonda on ette nähtud elamumaa ja haljasala/parkmetsamaa juhtotstarve.

5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgid:

Rae vallas, Patika külas asuva Silla maaüksuse (katastritunnusega 65303:001:0281) maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine ja jagamine ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste välja selgitamine ja määramine, s.h. teede ja tehnorajatiste planeerimine, mille tulemusena tekiks 3 uut kinnistut. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.

Kinnistu jagamisel moodustatavad krundid jaotuksid 2 transpordimaa ning 1 elamumaa kinnistuks.

6. Olemasoleva olukorra kirjeldus

6.1 Maakasutus ja omand

Planeeritavaks alaks on **Silla** kinnistu (allolevad andmed Maa-ameti andmebaasist):

- katastriüksuse tunnus: 65303:001:0281
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 0,59 ha, mis liigitatakse järgnevalt - 0.40 ha looduslik rohumaa, 0.15 ha metsamaa, 0.04 ha muu maa;
- omanik on Pärt Põltsam

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

6.2 Asukoht

Planeeritav ala asub Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 8 km kaugusel, Patika küla väljakujunenud väikeelamute piirkonnas.

6.3 Naaberkinnistud

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Rätsepa*	1.24 ha	65303:001:0043	Maatulundusmaa
Männa	7713 m ²	65303:001:0052	Elamumaa
Golfi tee L2	1,02 ha	65303:001:0372	Transpordimaa

*Käesoleva detailplaneeringu kehtestamise protsessi käigus on jõutud Rätsepa kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseni. Vastavalt Rätsepa kinnistu detailplaneeringule jagati see kaheks kinnistuks, millest Silla kinnistuga külgneb Golfi tee 14.

Golfi tee 12	5444 m ²	65303:001:3518	Elamumaa
Golfi tee 14	6906 m ²	65303:001:3519	Elamumaa

6.4 Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal hooned ja rajatised puuduvad.

6.5 Tehnovõrgud

Risti üle planeeritava ala paikneb madalpinge õhuliin, mis kulgeb Männa kinnistult üle Silla kinnistu ning lõpeb Golfi tee L2 ääres Tammiotsa kinnistu poolses tee servas. Õhuliini kaitsevöönd on 2+2m mõlemale poole liini telge.

6.6 Haljastus

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa ja osaliselt metsamaa. Kõrghaljastus kasvab Pirita jõe äärsel alal, mis on ka osaliselt võsastunud.

6.7 Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt Pirita jõe suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40.87 - 39.33.

6.8 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

6.9 Piirangud

- Pirita jõe kallastada 4m
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Pirita jõe piiranguvöönd 100m
- Teekaitsevöönd 10m
- 1kV õhuliini kaitsevöönd 2+2m

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu. (andmed Maa-ameti andmebaasist)

6.10 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

Planeeringuala piirneb põhja suunast Golfi tee L2 transpordimaaga. Lõuna ja Kagu suunast Pirita jõega. Lõuna ja edela suunast Rätsepa kinnistuga ning lääne suunast Männa elumumaa kinnistuga, kus paikneb üks väikeelamu. Teisele poole Pirita jõge jääb rohevõrgustikus paiknev loodulik rohumaa. Lähiumbrusesse jäävate elumumaaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised viilkatusega üksikelamud.

Lähim ühistranspordi peatus „Patika“ asub 660 m kaugusel. Lähim kauplus ja kohvik 850 m kaugusel. Ujumis- ja suplusvõimalust pakub Silla kinnistuga külgnev Pirita jõgi. Lähimad meelelahutusasutused, haridusasutused (lasteaed ja kool) asuvad Jüri alevikus (ca 5 km Tallinna suunas) või Vaida alevikus (ca 3 km Kose suunas). Jüri alevikus asuvad ka Rae vallavalitsus ja Rae valla spordikeskus.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud:

- DP0116 Patika küla Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistu detailplaneering kehtestatud 08.07.2003 otsusega nr.112 – eesmärk 69 elumumaa kinnistut;
- DP0425 Patika küla Keldrimäe, Põllu ja Hiio 2 kinnistute detailplaneering kehtestatud 10.02.2009 otsusega nr.501 – eesmärk kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine äri- ja tootmiskaas;
- DP0806 Rätsepa kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 28.04.2014 ja kehtestatud 2.12.2014, korraldus nr. 1632.

Detailplaneeringute paiknemist ja põhilahendust vaata kontaktvööndi analüüsi jooniselt AS-02.

7. Planeeringuga kavandata

7.1 Planeeringu lahendus

Planeeringulahendus näeb ette Silla kinnistu maa sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast elamumaaks ning selle jagamist kolmeks – üheks elamumaaks ning kaheks transpordimaaks. Planeeritav ala paikneb väljakujunenud ridaküla servas. Lähikümbruses paiknevad valdavalt elumumaa ning maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

Moodustavale uuele elumumaa krundile antakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja kolme abihoone ehitamiseks. Üksiklamuna on lubatud kahekorruselise hoone ehitamine. Abihoonena on lubatud ühekorruselise hoone ehitamine.

Olemasolevad kinnistu piirid, planeeritavad krundi piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7.2 Planeeritud krundid, hoonestus

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr.	Maaüksuse aadress (ettepanek)	Maaüksuse plan. Sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidet.-lahutatav. Osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)
1.	SILLA	E/V	5305	SILLA	595	M
2.	-	L	305	SILLA	305	M
3.	-	L	290	SILLA	280	M

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistuse seletused detailplaneeringu järgi („Planeeringute leppemärgid“ Keskkonnaministeerium 2002):

M- maatulundusmaa

E- elumumaa

V- veekogude maa

LT - tee ja tänava maa

Planeeringuala suurus 0.59 ha. Maabilanss:

POS NR. 1

Elumumaa 5305 m²

s.h:

Veealune maa 600 m² ehk 10%

POS NR. 2

Transpordimaa 305 m² ehk 100%

POS NR. 3

Transpordimaa 290 m² ehk 100%

KINNISTUTE EHTUSÕIGUSED

KINNISTU NR.1

Krundi aadress	Silla
Krundi suurus	5305 m ²
Maa sihtotstarve	elamumaa 90%/veealune maa 10%
Ehitusealune pind	500m ²
Korruselisus kuni	2
Hoonete arv	1/3
Hoone kõrgus kuni	elamu 9 m/ abihoone 6 m
Katuse kalle(kraadid)	20-45° (harjajoone suund – paralleelne või risti sõiduteega)
Parkimiskohti	2
Hoone põranda abs. kõrgusmärk	– määratakse elamu ehitusprojektis
Väikseim TP-klass	TP-3
Kitsendus:	ehitus-, maantee-, vee- ja sanitaarkaitsevöönd

KINNISTU NR.2

Krundi aadress	-
Krundi suurus	305 m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud	
Kitsendus:	-

KINNISTU NR.3

Krundi aadress	-
Krundi suurus	290 m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud	
Kitsendus:	-

7.3 Arhitektuurilised nõuded

- Hoonete asetus paralleelne või risti ühe krundi piiri või juurdepääsuteega.
- Eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest;
- Põhihoonel ühe või kahepoolne viilkatus. Katusekaldeks 20-45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, korruste arv 1.
- Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

- Välisviimistluses kasutada puitu või kombineerima seda kivi, krohiv või tellisega. Hoonete välimus peab olema kaasaegne ja sobituma keskkonda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale. Kasutada ja omavahel kombineerida võib kahte erinevat materjali. Planeeritavad hooned peavad sobima nii omavahel kui sulanduma olemasolevasse elamutepiirkonda, et tekiks ühtne terviklahendus.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähedased. Mitte kasutada külmi värve. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun)
- Moodustatava krundi (positsioon nr 1) piirile on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed. Piirdeaed võib olla puidust lattaed või vörkpiire koos hekiga.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja rookatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus, arvestades, et ühele eramule tuleb tagada minimaalselt 2 parkimiskoha võimalus.

9. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa ja osaliselt metsamaa. Kõrghaljastus kasvab Pirita jõe äärsel alal, mis on ka osaliselt võsastunud. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Planeering näeb ette elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega krundi iga 300 m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 m. Krundile pos 1 tuleb istutada minimaalselt 18 puud.

Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Vastavalt rae Vallavalitsuse 20.01.2015 korraldus nr. 55 Patika küla Silla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatuse ja lähteseisukohtade kinnituse punkt 9. Järgselt ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

Kuna Silla kinnistu külgneb Pirita jõega siis on vaja tagada põhjavee kaitsmine: Tuleb ära hoida inimtegevusest põhjustatud põhjaveekogumi seisundiklassi halvendamist. Vältida tuleb reovee sattumist põhjavette.

10. Jäätmete prognoos ja käitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja

ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Prügi äraveedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

11. Kuritegevuse ennetamise meetmed

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

12. Tuleohutuse tagamise meetmed

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjevesi saadakse kinnistuga külgnevast Pirita jõest, Loigu kinnistul (katastritunnus 65303:001:0257) Golfi tee vahetus läheduses olevast tiigist või lähimast tuletõrjehüdrandist, mis asub Silla kinnistust 400 m kaugusel Kuremäe tee ja Jõekääru tee ristmikualal. AS Elveso garanteerib tulekustutuseks vett minimaalselt 10 l/sek 3 tunni jooksul, mis vastab vastab EVS 812-6-le. Kuna hoone asub hajaasustuses ja on naabritest kaugemal kui 4m, siis ei pea välja ehitama tuletõrje veevõtussüsteemi vastavalt veevarustuse standardile EVS 812-6:2012/A1:2013, mis on kehtiv alates 7.10.2013.a.. Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Abihoone võib ehitada naaberkinnistu piirist min 4 m kaugusele.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega. Hoonete ja rajatiste tulepüsivusklass on TP-3.

13. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 40.87 - 39.33. Sadevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonetusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

14. Tehnovõrgud

14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine lahendatakse lokaalse puurkaevu ja kogumismahutite baasil.

Puurkaevu võimalik asukoht on kantud detailplaneeringu joonisele AS-04. Puurkaevu asukoht on ette nähtud vastavalt Rätsepa kinnistu detailplaneeringule (Optimal Projekt OÜ, töö nr. 301).

Proгноositav max. veevajadus on 0,5 m³/ööpäevas. Puurkaevu sanitaarkaitse ala on 10 m. Reoveed kogutakse oma kogumismahutiga. Elamule on planeeritud kogumismahuti suurusega 10 m³. Kogumismahutite tühjendamine toimub *ca* kord kuus või vastavalt mahuti täitumisele vaakumsüsteemiga paakauto abil, mis transpordib reovee edasi reoveepuhastisse.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.2 Elekter

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna - Harju regioon poolt 13.02.2015.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 227661. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x20A.

Planeeritava elamu elektrienergiaga varustamine on planeeritud liitumiskilpidest Evardi 10/0,4kV aj. F-3 õhuliini olemasolevatel 0,4kV õhuliini mastidel.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab Silla eramu madalpinge liitumiseks 0,4kV kaabelliini.

Vastavalt kinnistute Golfi tee 12/14 planeeringule projekteeritava liitumiskilbi juurde paigaldatakse Silla kinnistu liitumiskilp 3f mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3x20A. Vastavalt Rätsepa kinnistu (Golfi tee 12/14) planeeringu jätkuks on ette nähtud Silla kinnistu planeeritavat ala läbiv 0,4kV õhuliin likvideerida ning asendada maakaabelliiniga (vt joonis AS-04). Ümberehitatava maakaabelliini tarbeks on ette nähtud servituudi seadmine Elektrilevi OÜ kasuks koridori laiusse 2 m. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.3 Side

Planeeritavate üksiklamu sidevarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.4 Soojus

Planeeritavate üksiklamu soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

- kruntide moodustamine;
- 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 krundile vajalike ehituslubade väljastamine.

Koostas:

Pärt Põltsam

Vastutav arhitekt:

Kristina Sepp

SISUKORD

1. SELETUSKIRI

Seletuskiri

1. Sissejuhatus
2. Detailplaneeringu koostamise alused
3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule
5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
6. Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 6.1 Maakasutus ja omand
 - 6.2 Asukoht
 - 6.3 Naaberkinnistud
 - 6.4 Hooned ja rajatised
 - 6.5 Tehnovõrgud
 - 6.6 Haljastus
 - 6.7 Reljeef
 - 6.8 Liikluskorraldus
 - 6.9 Piirangud
 - 6.10 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs
7. Planeeringuga kavandatud
 - 7.1 Planeeringu lahendus
 - 7.2 Planeeritud krundid, hoonestus
 - 7.3 Arhitektuurilised nõuded
8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus
9. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse
10. Jäätmete prognoos ja käitlus
11. Kuritegevuse ennetamise meetmed
12. Tuleohutuse tagamise meetmed
13. Vertikaalplaneerimine
14. Tehnovõrgud
 - 14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 14.2 Elekter
 - 14.3 Side
 - 14.4 Soojus
15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

2. MENETLUSDOKUMENDID

3. PROJEKTEERIMIS- JA TEHNILISED TINGIMUSED

4. KOOSKÕLASTUSED

5. JOONISED

1. Sissejuhatus

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,59 ha. Käesoleva planeeringu tellijaks on Silla kinnistu (katastritunnus 65303:001:0281) omanik. Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette Silla kinnistule ehitusõiguse määramine ja hoonestustingimused üksikelamu ehitamiseks. Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud kinnistu omaniku soovidest.

2. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21 mai 2013)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- AS Teede Tehnokeskus, töö nr. 186-07. Veskitaguse silla ja pealesõitude ehituse projekt.

(Projektist on säilinud dokumentatsioon ainult PDF kujul)

- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud KIV Kolm Grupp OÜ poolt. Litsents nr. 555MA. Töö nimetus Rätsepa ja Silla maaüksuste topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega. Töö nr. T-324. Töö on väljastatud juuni.2014.a.

4. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkonda on ette nähtud elamumaa ja haljasala/parkmetsamaa juhtotstarve.

5. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgid:

Rae vallas, Patika külas asuva Silla maaüksuse (katastritunnusega 65303:001:0281) maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine ja jagamine ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste välja selgitamine ja määramine, s.h. teede ja tehnorajatiste planeerimine, mille tulemusena tekiks 3 uut kinnistut. Planeeringuga lahendatakse juurdepääs planeeritavale alale, tehnovõrkude varustus ning määratakse keskkonnakaitse abinõud.

Kinnistu jagamisel moodustatavad krundid jaotuksid 2 transpordimaa ning 1 elamumaa kinnistuks.

6. Olemasoleva olukorra kirjeldus

6.1 Maakasutus ja omand

Planeeritavaks alaks on **Silla** kinnistu (allolevad andmed Maa-ameti andmebaasist):

- katastriüksuse tunnus: 65303:001:0281
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 0,59 ha, mis liigitatakse järgnevalt - 0.40 ha looduslik rohumaa, 0.15 ha metsamaa, 0.04 ha muu maa;
- omanik on Pärt Põltsam

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

6.2 Asukoht

Planeeritav ala asub Rae valla keskusest, Jürist, ligikaudu 8 km kaugusel, Patika küla väljakujunenud väikeelamute piirkonnas.

6.3 Naaberkinnistud

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Rätsepa*	1.24 ha	65303:001:0043	Maatulundusmaa
Männa	7713 m ²	65303:001:0052	Elamumaa
Golfi tee L2	1,02 ha	65303:001:0372	Transpordimaa

*Käesoleva detailplaneeringu kehtestamise protsessi käigus on jõutud Rätsepa kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseni. Vastavalt Rätsepa kinnistu detailplaneeringule jagati see kaheks kinnistuks, millest Silla kinnistuga külgneb Golfi tee 14.

Golfi tee 12	5444 m ²	65303:001:3518	Elamumaa
Golfi tee 14	6906 m ²	65303:001:3519	Elamumaa

6.4 Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal hooned ja rajatised puuduvad.

6.5 Tehnovõrgud

Risti üle planeeritava ala paikneb madalpinge õhuliin, mis kulgeb Männa kinnistult üle Silla kinnistu ning lõpeb Golfi tee L2 ääres Tammiotsa kinnistu poolses tee servas. Õhuliini kaitsevöönd on 2+2m mõlemale poole liini telge.

6.6 Haljastus

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa ja osaliselt metsamaa. Kõrghaljastus kasvab Pirita jõe äärsel alal, mis on ka osaliselt võsastunud.

6.7 Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt Pirita jõe suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40.87 - 39.33.

6.8 Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

6.9 Piirangud

- Pirita jõe kallastada 4m
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Pirita jõe piiranguvöönd 100m
- Teekaitsevöönd 10m
- 1kV õhuliini kaitsevöönd 2+2m

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu. (andmed Maa-ameti andmebaasist)

6.10 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

Planeeringuala piirneb põhja suunast Golfi tee L2 transpordimaaga. Lõuna ja Kagu suunast Pirita jõega. Lõuna ja edela suunast Rätsepa kinnistuga ning lääne suunast Männa elumumaa kinnistuga, kus paikneb üks väikeelamu. Teisele poole Pirita jõge jääb rohevõrgustikus paiknev loodulik rohuma. Lähiumbrusesse jäävate elumumaaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised viilkatusega üksikelamud.

Lähim ühistranspordi peatus „Patika“ asub 660 m kaugusel. Lähim kauplus ja kohvik 850 m kaugusel. Ujumis- ja suplusvõimalust pakub Silla kinnistuga külgnev Pirita jõgi. Lähimad meelelahutusasutused, haridusasutused (lasteaed ja kool) asuvad Jüri alevikus (ca 5 km Tallinna suunas) või Vaida alevikus (ca 3 km Kose suunas). Jüri alevikus asuvad ka Rae vallavalitsus ja Rae valla spordikeskus.

Planeeritava ala kontaktvööndisse jäävad detailplaneeringud:

- DP0116 Patika küla Vana-Uustalu ja Kuremäe kinnistu detailplaneering kehtestatud 08.07.2003 otsusega nr.112 – eesmärk 69 elumumaa kinnistut;
- DP0425 Patika küla Keldrimäe, Põllu ja Hiio 2 kinnistute detailplaneering kehtestatud 10.02.2009 otsusega nr.501 – eesmärk kinnistu sihtotstarbe osaline muutmine äri- ja tootmismaks;
- DP0806 Rätsepa kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatatud 28.04.2014 ja kehtestatud 2.12.2014, korraldus nr. 1632.

Detailplaneeringute paiknemist ja põhilahendust vaata kontaktvööndi analüüsi jooniselt AS-02.

7. Planeeringuga kavandata

7.1 Planeeringu lahendus

Planeeringulahendus näeb ette Silla kinnistu maa sihtotstarbe muutmist maatulundusmaast elamumaaks ning selle jagamist kolmeks – üheks elamumaaks ning kaheks transpordimaaks. Planeeritav ala paikneb väljakujunenud ridaküla servas. Lähiumbruses paiknevad valdavalt elumumaa ning maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis.

Moodustavale uuele elumumaa krundile antakse ehitusõigus ühe üksiklamu ja kolme abihoone ehitamiseks. Üksikelamuna on lubatud kahekorruselise hoone ehitamine. Abihoonena on lubatud ühekorruselise hoone ehitamine.

Olemasolevad kinnistu piirid, planeeritavad krundi piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

7.2 Planeeritud krundid, hoonestus

ANDMED KINNISTUTE MOODUSTAMISEKS

Pos. nr.	Maaüksuse aadress (ettepanek)	Maaüksuse plan. Sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)	Maaüksuse plan. suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidet.-lahutatav. Osade suurus m ²	Osade senine sihtotstarve (vastav.kat.üksuse liigile)
1.	SILLA	E/V	5305	SILLA	595	M
2.	-	L	305	SILLA	305	M
3.	-	L	290	SILLA	280	M

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistuse seletused detailplaneeringu järgi („Planeeringute leppemärgid“ Keskkonnaministeerium 2002):

M- maatulundusmaa

E- elumumaa

V- veekogude maa

LT - tee ja tänava maa

Planeeringuala suurus 0.59 ha. Maabilanss:

POS NR. 1

Elumumaa 5305 m²

s.h:

Veealune maa 600 m² ehk 10%

POS NR. 2

Transpordimaa 305 m² ehk 100%

POS NR. 3

Transpordimaa 290 m² ehk 100%

KINNISTUTE EHTUSÕIGUSED

KINNISTU NR.1

Krundi aadress	Silla
Krundi suurus	5305 m ²
Maa sihtotstarve	elamumaa 90%/veealune maa 10%
Ehitusealune pind	500m ²
Korruselisus kuni	2
Hoonete arv	1/3
Hoone kõrgus kuni	elamu 9 m/ abihoone 6 m
Katuse kalle(kraadid)	20-45° (harjajoone suund – paralleelne või risti sõiduteega)
Parkimiskohti	2
Hoone põranda abs. kõrgusmärk	– määratakse elamu ehitusprojektis
Väikseim TP-klass	TP-3
Kitsendus:	ehitus-, maantee-, vee- ja sanitaarkaitsevöönd

KINNISTU NR.2

Krundi aadress	-
Krundi suurus	305 m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud	
Kitsendus:	-

KINNISTU NR.3

Krundi aadress	-
Krundi suurus	290 m ²
Maa sihtotstarve	transpordimaa
Hoonestus ei ole lubatud	
Kitsendus:	-

7.3 Arhitektuurilised nõuded

- Hoonete asetus paralleelne või risti ühe krundi piiri või juurdepääsuteega.
- Eluhoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit; Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest;
- Põhihoonel ühe või kahepoolne viilkatus. Katusekaldeks 20-45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.
- Elamu lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, korruste arv 1.
- Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

- Välisviimistluses kasutada puitu või kombineerima seda kivi, krohvi või tellisega. Hoonete välimused peavad olema kaasaegsed ja sobituma keskkonda. Keelatud kasutada sünteetilisi (plastik-, metall-, tehiskivi) materjale. Kasutada ja omavahel kombineerida võib kahte erinevat materjali. Planeeritavad hooned peavad sobima nii omavahel kui sulanduma olemasolevasse elamutepiirkonda, et tekiks ühtne terviklahendus.
- Hoone fassaadide värvitoonid peavad olema soojad ja looduslähedased. Mitte kasutada külmi värve. Katusekatte värviks valida tume (must, tumehall, tumepruun)
- Moodustatava krundi (positsioon nr 1) piirile on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed. Piirdeaed võib olla puidust lattaed või vörkpiire koos hekiga.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Pole lubatud kasutada ümarpalki ja rookatust.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

8. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale toimub Golfi teed mööda, mis on avalikult kasutatav ja valla munitsipaalomandis. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus, arvestades, et ühele eramule tuleb tagada minimaalselt 2 parkimiskoha võimalus.

9. Haljastus, heakord ja keskkonnakaitse

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa ja osaliselt metsamaa. Kõrghaljastus kasvab Pirita jõe äärsel alal, mis on ka osaliselt võsastunud. Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Planeering näeb ette elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamine arvestusega krundi iga 300 m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 m. Krundile pos 1 tuleb istutada minimaalselt 18 puud.

Lisaks on soovitatav istutada viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Vastavalt rae Vallavalitsuse 20.01.2015 korraldus nr. 55 Patika küla Silla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatuse ja lähteseisukohtade kinnituse punkt 9. Järgselt ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

Kuna Silla kinnistu külgneb Pirita jõega siis on vaja tagada põhjavee kaitsmine: Tuleb ära hoida inimtegevusest põhjustatud põhjaveekogumi seisundiklassi halvendamist. Vältida tuleb reovee sattumist põhjavette.

10. Jäätmete prognoos ja käitlus

Jäätmekäitlus korralda vastavalt Rae Vallavolikogu 30.05.2000 määrusele nr 19 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri".

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping. Prügikonteinerid paigutatakse igale kinnistule soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja

ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Biolagunevad jäätmed on ette nähtud komposteerida. Prügi äraveedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

11. Kuritegevuse ennetamise meetmed

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

12. Tuleohutuse tagamise meetmed

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks:

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrjevesi saadakse kinnistuga külgnevast Pirita jõest, Loigu kinnistul (katastritunnus 65303:001:0257) Golfi tee vahetus läheduses olevast tiigist või lähimast tuletõrjehüdrandist, mis asub Silla kinnistust 400 m kaugusel Kuremäe tee ja Jõekääru tee ristmikualal. AS Elveso garanteerib tulekustutuseks vett minimaalselt 10 l/sek 3 tunni jooksul, mis vastab EVS 812-6-le. Kuna hoone asub hajaasustuses ja on naabritest kaugemal kui 4m, siis ei pea välja ehitama tuletõrje veevõtussüsteemi vastavalt veevarustuse standardile EVS 812-6:2012/A1:2013, mis on kehtiv alates 7.10.2013.a.. Planeeritavate elamute tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Abihoone võib ehitada naaberkinnistu piirist min 4 m kaugusele.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega. Hoonete ja rajatiste tulepüsivusklass on TP-3.

13. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 40.87 - 39.33. Sadevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sadevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonetusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

14. Tehnovõrgud

14.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse tagamine ja reovee ärajuhtimine lahendatakse lokaalse puurkaevu ja kogumismahutite baasil.

Puurkaevu võimalik asukoht on kantud detailplaneeringu joonisele AS-04. Puurkaevu asukoht on ette nähtud vastavalt Rätsepa kinnistu detailplaneeringule (Optimal Projekt OÜ, töö nr. 301).

Proгноositav max. veevajadus on 0,5 m³/ööpäevas. Puurkaevu sanitaarkaitse ala on 10 m. Reoveed kogutakse oma kogumismahutiga. Elamule on planeeritud kogumismahuti suurusega 10 m³. Kogumismahutite tühjendamine toimub *ca* kord kuus või vastavalt mahuti täitumisele vaakumsüsteemiga paakauto abil, mis transpordib reovee edasi reoveepuhastisse.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.2 Elekter

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna - Harju regioon poolt 13.02.2015.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 227661. Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3x20A.

Planeeritava elamu elektrienergiaga varustamine on planeeritud liitumiskilpidest Evardi 10/0,4kV aj. F-3 õhuliini olemasolevatel 0,4kV õhuliini mastidel.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab Silla eramu madalpinge liitumiseks 0,4kV kaabelliini.

Vastavalt kinnistute Golfi tee 12/14 planeeringule projekteeritava liitumiskilbi juurde paigaldatakse Silla kinnistu liitumiskilp 3f mõõtesüsteemi ja peakaitsmega 3x20A. Vastavalt Rätsepa kinnistu (Golfi tee 12/14) planeeringu jätkuks on ette nähtud Silla kinnistu planeeritavat ala läbiv 0,4kV õhuliin likvideerida ning asendada maakaabelliiniga (vt joonis AS-04). Ümberehitatava maakaabelliini tarbeks on ette nähtud servituudi seadmine Elektrilevi OÜ kasuks koridori laiusse 2 m. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.3 Side

Planeeritavate üksiklamu sidevarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14.4 Soojus

Planeeritavate üksiklamu soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

- kruntide moodustamine;
- 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 krundile vajalike ehituslubade väljastamine.

Koostas:

Pärt Põltsam

Vastutav arhitekt:

Kristina Sepp