

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Väljavõte ajalehest detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta (nov 2015, Rae Sõnumid ja Harju Elu, 2 lehte)
2. Aaviku küla Padriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 09.11.2015 nr 6-1/9629-9631; 10.11.2015 nr 6-1/9648-9649.
3. Rae Vallavalitsuse 03.11.2015 korraldus nr 1619 Aaviku küla Padriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta.
4. Eskiisi ja lähtealuse tutvustuse protokoll 04.06.2015
5. Aaviku küla Padriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu toimumisest informeerimine 29.04.2015 nr 6-1/3201, 6-1/3205
6. Väljavõte ajalehest detailplaneeringu algatamise kohta (mai 2015, Rae Sõnumid ja Harju Elu, 2 lehte)
7. Rae Vallavalitsuse 21.04.2015 korraldus nr 556 Aaviku küla Padriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta (6 lehte)
8. Leping, detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale, 05.03.2015
9. Aaviku küla Padriku kinnistu detailplaneeringu algatamisest 08.09.2014 nr 6-1/6518
10. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks Rae Vallavalitsusele 19.08.2014 nr 6-1/6518

II Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
2. Planeeringu alused ja lähtematerjalid
3. Olemasoleva olukorra analüüs
4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja funktsionaalsed seosed
5. Planeeringulahendus
6. Võrdlus üldplaneeringuga
7. Liikluskorraldus ja vertikaalplaneerimine
8. Veevarustus
9. Kanalisatsioon
10. Tuletõrje veevarustus
11. Elektrivarustus
12. Sidevarustus
13. Soojavarustus
14. Sadevesi ja vertikaalplaneerimine
15. Keskkonnakaitse ja haljastus
16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
17. Kavandatava tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud ja abinõud
18. Planeeringu elluviimise kava

III Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 227875, 25.02.2015
2. ELVESO AS tehnilised tingimused nr VK-TT 085, 22.04.2015
3. Maanteeameti kiri „Rae vald Aaviku küla Padriku kinnistu ja lähiala detailplaneering” 28.05.2015 nr 15-2/15-00028/391.

IV Joonised

Situatsiooniskeem	M 1:7000
Kontaktvööndialüüs detailplaneeringutega	
Kontaktvööndialüüs üldplaneeringul	
Tugiplaan	M 1:1000
Põhijoonis	M 1:500

V Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste tabel
2. Digitaalalkirja kinnitusleht (Padriku omanik)
3. Maanteeameti kooskõlastuskiri 02.07.2015 nr 15-2/15-00028/521 ja digitaalalkirja kinnitusleht (2 lehte)
4. ELVESO AS kooskõlastus (1 leht, joonis DPL-005)
5. Elektrilevi OÜ kooskõlastus ja digiallkirja kinnituslehel (2 lehte)
6. Päästeameti kooskõlastus (digitaalalkirja kinnitusleht, 1 leht)
7. Maa-ameti kooskõlastus (2 lehte)
8. Rae Vallavalitsuse teehoiuspetsialist (1 leht)
9. Rae Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist (1 leht)

SELETUSKIRI

PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Padriku kinnistu (registriosa 14256202; katastritunnus 65302:001:0108) kaheks maatulundusmaa ja üheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks, määrata elamumaale ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

PLANEERINGU ALUSED JA LÄHTEMATERJALID

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmisi varemtehtud või koostamisel olevaid töid ning dokumente:

- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, teostaja OÜ EmPeGeo Inseneribüroo, juuli 2014, töö nr 988
- Kinnistusregistri väljavõte
- Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering
- Rae valla üldplaneering
- Rae valla ehitismäärus
- Planeerimisseadus
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend
- Teede- ja Sideministri 28.09.1999 määrus nr 55 Tee projekteerimise normid
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 227875
- ELVESO AS tehnilised tingimused nr VK-77 085

OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuga haaratud kinnistu	Padriku
Kinnistu suurus	8,99ha
Katastriüksuse tunnus	65302:001:0108
Sihtotstarve	maatulundusmaa
Omanik	Tarmo Mitt, Kaili Mitt
Planeeringuga haaratud ala	9,0ha
Olemasolevaid kinnistuid	1
Planeeritud kinnistuid	4
sh. ehitusõigusega	1

Üldplaneeringu järgi on maa-ala määratud haljasmaa-alaks, kus kulgeb rohekoridor.

Planeeritaval alal on järgmised piirangud:

- Sideõhuliin (kulgeb kagu-loode suunaliselt kinnistu keskosas)
- 0,4kV õhuliin (F2 Vaike, kulgeb lõuna-põhja suunaliselt kinnistu ida-kirdeosas)
- Jüri-Vaida maantee 50m teekaitsevöönd (kulgeb piki kirde-põhja osa)
- Maaparanduskraavid (kulgeb piki kagu-ida piiri ja lääne-ida suunaliselt kinnistu keskel)

Planeeritav kinnistu asub Aaviku külas Jüri-Vaida maantee ja Tallinn-Tartu maantee vahel. Planeeritav ala piirneb põhja-ja kirdeosas Jüri-Vaida maanteega, lõuna ja edela serv piirneb reformimata riigimaaga, mis külgneb Tallinn-Tartu maanteega ja mis on reserveeritud Aaviku kahetasandilise ristmiku jaoks. Ka kinnistu lääneserv külgneb reformimata riigimaaga, kus peaks perspektiivselt kulgema Aaviku kahetasandilise ristmiku osa ehk teeühendus ristmiku ja Jüri-Vaida maanteega. Kinnistu ida-ja kaguserv külgneb metsaga, mis on rohevõrgustiku koridori osa ning mille taga mõni elamukoht. Lisaks antud elamutele on elamukrunte ka planeeritavast alast põhja- ning loodepoole. Need on tiheasustuse osa ning jäävada üle maantee ja üle perspektiivse teeühenduse.

Kinnistu on valdavalt söötis põllumaa, kus põhjaosas on üksikud puu-ja pöösasgrupid ning kraavid on võsastunud.

GEODEESIA JA GEOLOOGIA

Planeeritava ala kohta on koostatud geodeetiline alusplaan M1:500. Koordinaadid on L-EST 97 süsteemis ja kõrgused on Balti süsteemis.

Planeeritav ala on suhteliselt tasane. Vähene langus on kinnistu põhjaosast ida- ja kagusuunda. Kinnistu kesk-ja lõunaosas on kokku paar väiksemat kõrgendikku, mis ulatuvad madalamast osast kuni 2m kõrgemale.

OLEMASOLEV HOONESTUS

Hetkel on kinnistu hoonestamata.

TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib sideõhuliin, mis kulgeb kagu-loode suunaliselt kinnistu keskkosas, samuti läbib 0,4kV õhuliin (F2 Vaike), mis kulgeb lõuna-põhja suunaliselt kinnistu ida-kirdeosas.

Muud trassid kinnistul puuduvad, kuid lähialas on olemas ühisvee-ja kanalisatsioonitrassid.

TÄNAVAD JA LIIKLUS

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs Jüri-Vaida maanteelt kinnistu põhjaosas ning piki kinnistu loode-lääneserva kulgevat kruusateed.

KESKKONNAKAITSE

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsealuseid objekte.

MUINSUSKAITSE

Planeeritaval alal puuduvad arheoloogiamälestised jmt.

PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS JA FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeritav kinnistu jääb Aaviku küla elamute tiheasustusalast ning tehнопargist kagusse hajaasustuspäirkonda, kus on valdavalt põllu-ja metsamaad. Lähimad elamukrundid jäävad põhja- ja loodesuunda ning on rajatud üksteise kõrvale tiheasustuseks. Kruntide suurused jäävad vahemikku 0,2-1,2ha. Ehitusalune pindala on kuni 15% krundi pindalast. Planeeritava elamukrundi asukoht, suurus, ehitusõigus ja juurdepääs lähtuvad lähiala situatsioonist, ehitusõigustest, funktsioonidest ning looduskeskonnast.

Äri-ja tootmismaad jäävad planeeritavast alast läänepoolse, tehнопarki, mida eraldab lisaks visuaalsele kõrghaljastusele ka piisav kaugus. Olemasoleva lähima ettevõtte hooned jäävad planeeritavast elamukrundist rohkem kui 100m kaugusele, mida eraldab planeeringualast tulevikus uus ühendustee. Vajadus oleks rajada täiendavat kõrghaljastust nii uue ühendustee kui äripiirkonna visuaalseks eraldamiseks.

Planeeritavat krunti eraldavad Jüri-Vaida maanteest ja rohekoridorist kõrghaljastusega grupid. Kuna planeeritava ala lähialas on olemasolevad vee-ja kanalisatsioonitrassid, siis on võimalik nendega liituda. Ka elekter ja sideliin on lähialas olemas.

PLANEERINGULAHENDUS

Planeeritav kinnistu on ette nähtud jagada neljaks kinnistuks:

- 1) kinnistu keskelt piki lääne-ida suunalisest kulgevast kraavist lõunapoolse tekib maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (pos 4) põllumajanduse eesmärgil. Juurdepääs krundile on tekkiva kinnistu põhjaosast olemasolevalt põllul kulgevast kruusateelt. Tekkiva kinnistu suurus on 35415m². Hoonestusõigus puudub. Krunt jääb rohekoridori osaks;
- 2) kinnistu keskelt piki lääne-ida suunalisest kulgevast kraavist põhjapoolse tekib maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (pos 3) põllumajanduse eesmärgil. Juurdepääs krundile on tekkiva kinnistu põhjaosast olemasolevalt põllul kulgevast kruusateelt. Tekkiva kinnistu suurus on 46614m². Hoonestusõigus puudub. Krunt jääb valdavalt rohekoridori osaks, kinnistu põhjaosa ning lääne-ja loodeserv on ette nähtud kaitsehaljastuseks eraldamiseks tiheasustusalala ja perspektiivset ühendusteed rohekoridorist;
- 3) Padriku kinnistu põhjaossa planeeritav elamukrunt (pos 1) jääb pos 3 krundi sisse. Krundi põhjaosa jääb maantee teekaitsevööndisse. Krundi planeeritud suurus on 5923m². Krundi ehitusalune pindala on 550m², lubatud on üks

elamu ja kuni 2 abihoonet, elamu suurim kõrgus on 8m, korruselisus 2, abihoonete kõrgus on kuni 5m, korruselisus 1 ja abihoonete ehitusalune pind kokku kuni 60m². Elamu võib ehitada hoonestusalas vaid Jüri-Vaida maantee teekaitsevööndist väljapoole (vt joonis DP-005). Abihooneid võib rajada kogu hoonestusalasse. Krundi täisehituse protsent on 9. Katusekalle on lubatud 35-40°, väiksematel katuseosadel ja varikatustel on lubatud ka alates 15°.

- 4) Piki Jüri-Vaida riigimaantee 11114 serva on eraldatud transpordimaa krunt teemaa laiendamiseks.

Ehitiste projekteerimisel järgida järgnevat:

Ehitisealune pind - ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Selle hulka kuuluvad ka räästad, rõdu, trepid jne.

Ehitusalune pind - horisontaalprojektsiooni pind sokli kõrguselt välimiste mõõtude järgi. Selle hulka kuuluvad kaetud väljaulatuvad osad, kuid arvesse ei võeta osi, mis ei ulatu maapinnast välja, katmata välistreppede ja terrasse, keldrite valgusshahte jne.

Hooned on planeeritud naturaalse ja soojade toonidega. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada peamiselt puitu, mida võib kombineerida krohvi, kivi, betooni, klaasi ja/või vineeriga. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Hoonete arhitektuur peab olema moodne ja moodustama ühtse terviku. Hoone välimus peab olema visuaalselt nauditav. Soovitav on elamu projekteerida liginullenergia hoonena. Katusekatte toon tume (must, tumehall, tumepruun). Elamu esimese korruse 0.00 = 43.50.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Piire on ette nähtud vaid elamukrundile, mis peab olema puidust või vörkpiire koos igihalja hekiga. Piirde kõrgus on 1,5m. Piire peab arhitektuuriselt sobima hoonete arhitektuuriga.

VÕRDLUS ÜLDPLANEERINGUGA

Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub Padriku kinnistu haljasmaa-rohekoride alal, kus detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada tingimused loomade takistamatuks läbipääsuks ja ohutuse külgnevatel liiklusaladel. Ala on hajaasustusega ning arendustegevust ette ei ole nähtud. Rae valla üldplaneeringust lähtuvalt peab igasuguse arendustegevuse korral säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90% territooriumist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 7 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringu muutmine vastava maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Antud juhul planeeritakse üks üksikelamu krunt rohekoridori äärealale, riigimaantee 11114 Jüri-Vaida maantee äärde. 95% haljasmaa-rohekoridori alast jääb üheks tervikuks, säilitades maatulundusmaa sihtotstarbe.

Seega säilitab detailplaneering piirkonnas valdavalt senise juhtotstarbe, milleks on maatulundusmaa ning planeeritu haakub olemasoleva ja perspektiivse elamualaga. Detailplaneeringuga järgitakse väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid. Ühe uue üksikelamu ehitamiseks võimaluste loomist rohekoridori äärealale rohekoridori funktsioneerimist takistamata ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Planeeritavast alast põhjapoole üle Jüri-Vaida maantee jääb elamute tiheasustusalale, mis sisuliselt ei ole rohevõrgustik ega rohekoridor, kuigi üldplaneeringu kaardil on see ala rohekoridori osaks märgitud. Kuna olemasolevaid majapidamisi ei ole võimalik nihutada või likvideerida rohekoridori funktsioneerimiseks, on antud lahendus vastuoluline.

Üldplaneering näeb ette, et piki sama rohekoridori lääneserva (planeeritava ala lääneserv) rajada teeühendus Jüri-Vaida maantee ja Aaviku kahetasandilise ristmiku ühendamiseks. Perspektiivne teeühendus on rohekoridori sees ja selle ristmik jääb eeltoodud elamute tiheasustusalale kõrvale. Seega on samuti vastuoluline, takistatud, ebamõistlik ja isegi ohtlik juhtida loomi maantee ristmikule. Samas on antud ristmiku ja elamute (Erose ja Tamme) vahelises kohas metsatuka laius vaid 10-40m, seega ei ole see piisav ristmiku ja maantee põiki loode-kagu suunaliselt ületada.

Reaalselt toimib rohekoridor elamute tiheasustusalast ja planeeritavast alast ida ja kagu osas, kus puudub takistava asjaoluna tiheasustus. Seal on vähemalt 250-300m laiselt metsaala, kus loomad ka reaalselt liiguvad. Lisaks on avarad põllumaad. Ainsaks probleemseks kohaks on vaid Jüri-Vaida maantee ületamine.

Planeeritud elamukrundi asukoht on valitud selliselt, et see jääks olemasoleva põhjaosas asuva tiheasustusalala ja perspektiivse ristmiku lähedale, samas olemasolevast kõrghaljastusest läänepoolse, et mitte takistada reaalselt toimiva rohekoridori funktsioneerimist. Kõrghaljastusega alad eraldavad osaliselt visuaalselt planeeritava elamu rohekoridori. Kruut on planeeritud hajaasustusemeetmel. Planeeritava ala põhifunktsiooni ehk haljasmaa ei ole ette nähtud muuta.

LIKLUSKORRALDUS JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Juurdepääsu planeerimisel on arvestatud väljakujunenud olukorraga. Olemasolevat juurdepääsu Jüri-Vaida maanteelt nr 11114 Padriku kinnistule ei tohi kasutada. Juurdepääsud planeeritud krundile ja põllumaadele on planeeritud olemasolevalt ajutiselt kruusateelt, mis kulgeb planeeritava ala läänepoolse. Juurdepääsute elamukrundini peab olema tolmuva kattega. Tee rajada krundiomaniku või huvitatud isiku poolt enne hoonete ehituse väljastamist. Teeühendus planeeritud juurdepääsute ja Jüri-Vaida maantee nr 11114 vahel on rajatud ajutise kruusateena. Vahemaa oleva kruusatee ja pos 3 maaüksuse vahel rajada samuti ajutise teena kuni perspektiivse maanteeühenduse väljaehitamiseni. Ajutine teeühendus eeltoodud vahemikus (ca 30m) võib olla kruusakattega. Perspektiivse maanteeühenduse ehitamisel kogu maanteelõik ja mahasõit pos 3 maaüksuseni asfalteeritakse. Vald ei võta juurdepääsute hoolduse kohustust Jüri-Vaida riigimaantee ja Padriku kinnistu vahelisel alal kuni perspektiivse maanteeühenduse valmimiseni.

Padriku kinnistut läbivale kruusateele on sõlmitud servituudileping juurdepääsu tagamiseks naaberkrundile.

Planeeritud elamukrunt asub riigimaantee lähialal. Seetõttu tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning Maanteeamet ega Vald ei võta endale kohustust rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Kiirusepiirang maanteel, sh perspektiivsel teelõigul on 40-50km/h, mis analoogne alevites ja linnades, seega ei ole planeeritaval krundil müra suurem kui alevike ja linnade elutänavatel. Samuti jääb eeldatavasti perspektiivse teelõigu liiklustihedus olemasoleva Jüri-Vaida maantee nr 11114 sarnaseks, seega õhusaaste ja vibratsioon on samaväärne Jüri aleviku sisese ega tohiks häirida oluliselt. Samas elamu, abihoonete ja krundi planeerimisel (asetus, materjalid jne) arvestada Rahvatervise seaduse §8 lg2 p17alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamisega. Vajadusel istutada täiendavat kõrghaljastust tekkivate maaüksuste piires (va transpordimaa krunt), samuti võib vajadusel rajada mõõtmistulemustele ja arvutustele tugineva müra piirde. Kõik leevendusmeetmed seotud kulud kannab elamukrundi omanik.

Jüri-Vaida maantee nr 11114 teekaitsevöönd on 50m. Teekaitsevööndisse elamut mitte planeerida. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek (TeeS §36). Perspektiivne kogujatee koos mahasõitudega saab rajada alles pärast kõnealusel reformimata maal maareformi läbiviimist ja teenindamiseks vajaliku teemaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamist.

Parkimine lahendada ehitusprojektiga elamukrundi piires arvestusega vähemalt 2 parkimiskohta elanikele ja 2 külalistele. Kuna planeeringuala on hajaasustusepiirkonnas, siis antud juhul EVS 843:2003 ei arvestata. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud.

Jüri-Vaida maantee äärde on ette nähtud kergliiklustee, mis jääb planeeringualast väljapoole teisele poole teed ja rajatakse perspektiivselt.

Arvestusega, et Jüri-Vaida maantee on V klaasi maantee ja perspektiivne Aaviku kahetasandilise ristmiku ühendustee on IV klaasi maantee ning projektkiiruseks on esimesel 40km/h ning teisel eeldatavalt maksimaalselt 50km/h, on nähtavuskolmnurk mõõtmega 15x150m (min. hea tase 10x140m) tagatud heal tasemel.

Üldplaneeringujärgset Aaviku kahetasandilise ristmiku ja Jüri-Vaida maantee vahelist ühendusteed antud planeeringuga ei planeerita (on planeeringualast väljas) ning seda on kajastatud skemaatiliselt ja informatiivselt: lahendatakse perspektiivselt.

Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada maanteeametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Teeseadus §25). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

VEEVARUSTUS

Veevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024 ja ELVESO AS tehnilisi tingimusi nr VK-TT 085. Tingimustes ette antud liitumispunkti ei ole arvestatud ja planeeringus on antud uus liitumispunkt.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale planeeritavale üksikelamu kinnistule vett koguses kuni 0,4m³/d (12m³/kuus). Elamukinnistu jaoks on planeeritud sulgarmatuur (kummikiiliiber) kuni 1m kaugusele pos 3 (maatulundusmaa)

krundi piirist, mis jääb elamukrundi liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Planeeritud veetrassile tuleb seada kaitsevööndi (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2m) ulatuses servituut perspektiivsele teemaale, Padriku ja Erosee kinnistute vahel AS ELVESO kasuks ja pos 3 krundile elamukrundi pos 1 kasuks. Veetrassi ühendamisel olemasolevaga pärast Aaviku kahetasandilise ristmiku teeühenduse väljaehitamist, tuleb see rajada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse edasise projekteerimise käigus tööprojekti koostamisega.

KANALISATSIOON

Kanalisatsiooni planeerimisel on aluseks võetud Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024 ja ELVESO AS tehnilisi tingimusi nr VK-TT 085. Tingimustes ette antud liitumispunkti ei ole arvestatud ja planeeringus on antud uus liitumispunkt.

Aaviku küla antud piirkonnas on tsentraalne kanalisatsioonisüsteem, millega liitutakse. AS ELVESO on nõus vastu võtma üksikelu kinnistult reovett koguses kuni 0,4m³/d (12m³/kuus). Planeeritud on vaatluskaev teemaale kuni 1m kaugusele pos 3 (maatulundusmaa) krundi piirist, mis jääb elamukrundi liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonitrass rajada võimalusel isevoolsena, minimaalselt 1,3m sügavusele.

Juhul kui isevoolselt ei ole võimalik reovee ärajuhtimine, siis planeerida kogu ulatuses reoveekanalisatsioon survetorustikuna ning reoveekanalisatsiooni liitumispunktiks on reoveekanalisatsiooni sulgeseade (maakraan). Survekanalisatsiooni lahenduse korral tuleb krundile pos nr 1 kinnistu reovete ühiskanalisatsiooni juhtimiseks planeerida reovee väikepumpla.

Planeeritud kanalisatsioonitrassile tuleb seada kaitsevööndi (torustiku telgjoonest mõlemale poole 2m) ulatuses servituut teemaale, Padriku ja Erosee kinnistute vahel AS ELVESO kasuks ja pos 3 krundile elamukrundi pos 1 kasuks. Kanalisatsioonitrassi ühendamisel olemasolevaga pärast Aaviku kahetasandilise ristmiku teeühenduse väljaehitamist, tuleb see rajada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse edasise projekteerimise käigus tööprojekti koostamisega.

TULETÖRJE VEEVARUSTUS.

Planeeritud elamu ja abihoonete minimaalne tulepüsivusaste on TP3. Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“ Tuletõrjevee lahendus on tagatud vastavalt EVS 812-6:2013 „Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrjevesi saadakse planeeritava ala kõrval asuvast hüdrandist, kus on ka 10m³ tuletõrjevee mahuti. Planeeritav elamukrunt jääb hüdrandi 200m mõju alla sisse.

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m naaberkinnistu hooneteni, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on arvestatud elektrivõrgu tehniliste tingimustega nr 227875. Planeeritava elamu elektrienergia varustamine peakaitsega 3x25A on ette nähtud ehitatavast liitumiskilbist Padriku kinnistul olevast Aaviku 10/0,4kV alajaama F2 0,4kV õhuliini mastil. Planeeringuga on määratud liitumiskilbi asukoht ja näidatud tarbija kaabli asetus. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Olemasolevatele Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on määratud servituudi ala kaitsevööndi ulatuses piki olemasolevat õhuliini.

SIDEVARUSTUS

Sidevarustust antud planeeringuga ei planeerita. Elamukrundi omanikule jäetakse võimalus ise liituda vajadusel sobiva sideteenusega.

SOOJAVARUSTUS

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kasutada hoonete kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuvenergia lahendusi nagu õhksoojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav võimaliku müra, varjureostuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu.

SADEVESI JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava elamukrundi sadeveed immutatakse krundi maapinda. Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Elamu projekteerimisel on soovitatav tõsta hoone alust ja ümbritsevat maapinda ca 0,5-1m, kuna sobivaim elamu asukoht jääb maapinna lohku. Elamu 0.00 = 43.50.

KESKKONNAKAITSE JA HALJASTUS

Piirkonnas on vee- ja kanalisatsioonisüsteem, millega liitutakse.

Planeeritaval alal on kõrghaljastust minimaalselt: kraavid on võsastunud ning kinnistu põhjaosas on üksikud puudegrupid. Tegemist on loodusliku rohumaaga. Detailplaneeringus on tehtud ettepanek rajada täiendavat kõrghaljastust piki pos 3 krundi lääneserva eraldamaks visuaalselt Aaviku küla tiheasustusala ja tehnoarki, samuti perspektiivset teekoridori planeeritavast alast.

Elamukrundile rajada juurdeveetavale mullakihile muru ja lisada täiendavat kõrghaljastust. Krundi iga 300m² kohta planeerida vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m. Hoonete ja tehnoarkide projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2003 tabeli 9.13 nõuetele.

Prügimajandus lahendatakse krundil hoonestusprojekti mahus vastavalt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Kaevise (sh kasvupinnase) käitlemisel tuleb lähtuda ka maapõue seaduses (§ 60) toodud nõuetest.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objekte looduskaitse alla võtmiseks.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast, ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise. Häiresüsteem tuleks lasta paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda. Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka suitsuandurid.
- peab võimalusel suurt koera
- paigaldab turvalukkudega turvaukse
- hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- valib teedel liikumiseks valgustatud kohad
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

Samuti soodustab turvalisust naabrite omavahelises koostöös välja kujundatud reeglid, omanditunne ühtsele ja kompaktsel planeeringualale. Seoses sellega suureneb huvi ja motiveeritus ümbruse korrashoiu tarvis.

Kuritegevust ennetav on ka juurdepääsutee äärne valgustus.

Kuna elamukrunt jääb transiitliikluse kõrvale, siis on suurem risk juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumiseks planeeritavale alale. Kuritegevuse ennetamise eesmärki peab jälgima ka haljastuse kavandamisel. Kõrghaljastust istutada krundi piirist piisavalt kaugele, et tulevikus ei võimaldaks puude oksad üle piirdeaia ronida. Võsastunud alad ka krundi ääres tuleb heakorradada ja muuta läbipaistvateks, jälgitavateks. Krundile või hoonetele paigutada turvakaamerad, mis suunatud nii aiale, hoonetele kui piirdele ja värvatele.

KAVANDATAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD KESKKONNAMÕJUD JA ABINÕUD

Ruumiline mõju. Planeeritav elamukrunt (pereelamu) jääb Jüri-Vaida maantee Aaviku küla elamute tiheasustusala lõppu metsatukaga eraldatud põlluosale, mille vastas üle tee on üksikud elamised. Elamu jääb mõningal määral maanteelt näha, kuid valdavalt teeäärse võsa ja kõrghaljastuse taha. Planeeritud hoonemahud on väikesed ega mõju visuaalselt häirivalt.

Mõju taimeestikule. Planeeritaval krundil on looduslik rohumaad. Hoone ja rajatiste alune maa moodustab ca 0,8% planeeritava ala pinnast, seega vaid selles osas taimkate hävineb. Samas istutatakse täiendavalt kõrghaljastust. Elamu kõrvalt kulgeb rohekoridor mööda olemasolevat metsamassiivi ja põldu. Planeeritav elamu jääb rohekoridori ja elamute tiheasustusalade vahele, ega mõjuta rohekoridori taimeestiku toimimist.

Mõju õhukeskkonnale. Krundi põhiliseks müra ja õhusaaste allikaks on maanteelt tulenev autoliiklus. Hoonete kütmiseks kasutatakse planeeringu järgselt keskkonnasõbralikke kütelahendusi, mis saastavad õhku minimaalselt. Müra ja õhusaaste vähendamiseks maantee poolt tuleks rajada hekk või täiendavat kõrghaljastust krundipiirde äärde. Maantee on kõvakattega, mis vähendab oluliselt tolmu ja vähendab müra.

Mõju vee- (reovee-) keskkonnale. Krundisisene vihmavesi hoonetelt ja platsidelt immutatakse maapinda. Olmevee tarbimise ja reovee ärajuhtimisega ei kaasne mõju keskkonnale, kuna need on tsentraalselt juhitavad. Avariide vältimiseks on vajalik torustike ja kaevude regulaarne hooldus.

Mõju maastikule. Elamukrunt jääb söötis rohumaaga metsatukkadega alale. Maastiku kõrgust muudetakse vaid elamu ümbruses ja juurdepääsuteel. Olemasolevale maastikule lisandub vaid ühe elamuga krunt oleva metsatuka äärde.

Mõju loomastikule. Planeeritava elamu kõrvalt kulgeb rohekoridor mööda olemasolevat metsamassiivi ja põldu. Planeeritav elamu jääb rohekoridori ja elamute tiheasustusalade vahele, ega mõjuta rohekoridori loomastiku toimimist oluliselt. Planeeringualal olemasolevat situatsiooni muudetakse vaid 6% osas. Seega jääb ülejäänud planeeringualast endiselt põllumaaks. Olemasolevat Antud planeeringu leevendavaks abinõuks on rajatava kõrghaljastusvööndi näol soodsa elukoha loomisega mitmetele lindudele ja samas toimib see tiheasustusalade eraldamisena rohekoridori sees oleva põllu servas. Seega säilib enam kui 90% ulatuses näriliste jt väikeliikide ning suuremate loomade elutingimused.

Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale. Antud detailplaneeringul ei ole üksikuna võttes erilist sotsiaal-majanduslikku mõju vallale, kuna planeeritakse vaid ühte majapidamist. Planeeringu tulemusel võib planeeringualale elama asuda 1 pere. Suure tõenäosusega on elama asuv pere noor pere, kes omavad töökohta ja saavad lapsi ning kes seeläbi toovad vallale lisatulu ning samuti kohustusi lasteaiakooli näol. Olenevalt valla hetkepoliitilistest otsustest võivad hakata saama ka soodustusi, toetusi, hüvitisi jne, millega vald soodustab pere valda elamajäämist neid väärtustades ja toetades, samuti väärtuslikku elukeskkonda pakkudes.

PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringuga ettenähtut:

- Padriku kinnistu jagamine vastavalt detailplaneeringu lahendusele;
- Vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- Transpordimaa kinnistu üle andmine vallale;
- Võrguettevõtjatega liitumislepingute sõlmimine;
- Tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste hankimine, sh ajutise mahasõidu koostöölastamine riigi esindajaga reformimata maa osas, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamine ning kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- Hoonete ehituslubade väljastamine, ehitamine ja kasutuslubade väljastamine

Koostas: L.Talving