

**Arhitektuuribüroo
Standup**

Reg. nr. 11283768

Filmi 6-68
10152 Tallinn
tel: +372 580 44 719
info@standup.ee
www.standup.ee

MTR registreeringud: EEP001402
EEJ002110
TEL001538
EEO001673

Projekteerimine
Ehitusjuhtimine
Elektritööd
Omanikujärelvalve

Muinsuskaitseameti tegevusluba: E523/2010-E

Männimetsa 43 kinnistu detailplaneering

Männimetsa 43. Järveküla küla, Rae vald, Harjumaa

Töö nr: 140422-02

Tellijä: Rae Vallavalitsus

Finantseerija: Boris Pereskokov

Detailplaneeringu
koostaja: AB Standup OÜ

Arhitektid: Tiiu Lepasaar
Andrei Paladjuk

Koostatud: 24.11.2014

2. DETAILPLANEERINGU KAUSTA KOOSSEIS

3. Seletuskiri detailplaneeringu juurde lk.4

3.7 Kooskõlastuste tabel koos kooskõlastustega lk.14

OÜ Elektrilevi kooskõlastuse leht nr 3076141640

Põhijoonis AS Elveso kooskõlastusega

Kooskõlastuse lisaleht Põhja Päästkeskuse kooskõlastusega

Põhijoonis Põhja-Eesti Päästkeskuse kooskõlastusega

Põhijoonis Rae vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti kooskõlastusega

Põhijoonis Rae vallavalitsuse keskkonnaspetsialisti kooskõlastusega

3.8 Joonised Lk 15

Jrk. nr. Joonise nimetus

1	Väljavõte kehtestatud 21.05.2013 otsusega nr 462 Rae valla üldplaneeringust	
2	Situatsiooniskeem	1:2000
3	Kontaktvöönd	1:10 000
4	Tugiplaan	1:500
5	Põhijoonis tänavatrassidega	1:500

4. Planeeringu lisad Lk 16

Jrk nr Dokumendi nimetus

1	Rae Vallavalitsuse vastus detailplaneeringu algatamise ettepanekule (Rae Vallavalitsuse 12.06.2014 korraldus nr 6-1/3251)
2	Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll (31.07.2014 nr 2.5-1/18)
3	Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta (+ lisad) (Rae Vallavalitsuse 25. november 2014 korraldus nr 1606)
4	Järveküla Männimetsa tee 43 kinnistu detailplaneeringu algatamisest informeerimine (Rae Vallavalitsuse 10. detsember 2014 korraldus nr 6-1/9514)
5	Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks (01.oktoober 2014) (koopia)
6	Väljavõte ajalehest Harju Elu
7	Detailplaneeringu algatamise kuulutus Rae Sõnumites (detsember 2014)

- 8 Geoalus (T-0345, Geodeesiatööde OÜ, 2013)
- 9 OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
- 10 AS Elveso tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
- 11 Väljavõte LM Lao kinnistu detailplaneeringust (Arhitektuuribüroo Lokomotiiv)
- 12 Kinnistule paigaldatud infotahvel

Töö nr: 140422-02
Arhitektuuribüroo Standup

Männimetsa tee 43 kinnistu detailplaneering
Männimetsa tee 43, Järveküla, Rae vald, Harjumaa

3. Seletuskiri detailplaneeringu juurde

3. SELETUSKIRI.....	6
3.1 Planeeringu koostamise alused.....	6
3.2 Planeeringu lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk	6
3.2.1 Planeeringu koostamise eesmärk.....	6
3.2.2 Lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	6
3.2.3 Vastavus üldplaneeringule.....	6
3.2.4 Varem kehtestatud detailplaneeringu tingimuste muutmine.....	7
3.2.5 Kontaktalale kehtestatud detailplaneeringud.....	7
3.2.6 Kontaktalale algatatud detailplaneeringud.....	7
3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	7
3.3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	7
3.3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	7
3.3.3 Planeeringuala külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
3.3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	8
3.3.5 Olemasolev tehnovarustus.....	8
3.3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
3.3.7 Kehtivad piirangud.....	8
3.4 Planeeringuettepanek.....	8
3.4.1 Krundijaotus.....	8
3.4.2 Krundi ehitusõigus.....	8
3.4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
3.4.4 Piirded.....	9
3.4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
3.4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
3.4.7 Vertikaalplaneerimine.....	10
3.4.8 Tuleohutusnõuded.....	10
3.4.9 Servituutide vajaduse määramine.....	10
3.4.10 Tehnovõrkude lahendus.....	10
3.4.11 Veevarustus.....	11
3.4.12 Tuletõrjevarustus.....	11
3.4.13 Reoveekanaliseerimine.....	11
3.4.14 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	11
3.4.15 Elektrivarustus.....	11
3.4.16 Tänavavalgustus.....	12
3.4.17 Telekommunikatsioonivarustus.....	12
3.4.18 Soojavarustus.....	12
3.4.19 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.....	12
3.5 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.....	12
3.5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
3.5.2 Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	12
3.5.3 Muud vajalikud uuringud.....	12
3.5.4 Mürakaitse.....	13
3.5.5 Võimalikud avariilukorrad, nende vältimise meetmed.....	13
3.6 Planeeringu rakendamine.....	13
3.6.1 Üldised tingimused.....	13

3. SELETUSKIRI

3.1 Planeeringu koostamise alused

Planeeringu koostamisel on aluseks või kuuluvad arvestamisele järgmised materjalid:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla ehitusmäärus (vastu võetud 10.02.2009 nr 108)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 19.03.2013 nr 99)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord"
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend"
- katastriüksuse plaan (2013)
- Järveküla küla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (Arhitektuuribüroo Lokomotiiv, kehtestatud 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 503)
- Planeerimisseadus (2015)
- Looduskaitseseadus (2015)

3.2 Planeeringu lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning Planeeringu eesmärk

3.2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on muuta 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 503 kehtestatud Järveküla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringut pos 21 ehitusõiguse osas. Detailplaneeringuga ei muudeta kinnistu kehtivat elamumaa sihtotstarvet.

3.2.2 Lähiumbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Detailplaneering ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Olemasolevad kruntide piirid jäävad kehtima. Detailplaneeringuga muudetakse kehtiva detailplaneeringuga seatud ehitusõigust. Kinnistu funktsiooniks jääb elamumaa.

Kinnistu on funktsionaalselt seotud valla keskuse (Rae alevik) ja maakonna keskusega (Tallinna linn) nii, et kinnistu juhtfunktsioonile (elamumaa) toetavaid funktsioone (nt töö, avalikud teenused, kaubandus, vabaaja veetmine jne) pakutakse Rae vallas ja Tallinnas. Suured tömbekeskused on kinnistult pooletunnise autosõidu kaugusel.

Detailplaneeringu kohaselt nähakse ette hoonestada kinnistu ühe üksikelamu ja ühe abihoonega, milliste arhitektuurne lahendus peab olema sobilik väljakujunenud elamute piirkonda. Otsesed ehituslikud seosed naaberkinnistutega puuduvad. Kuna elamupiirkond paikneb eraldatult, ei avalda detailplaneeringu lahendus suurt mõju Rae valla visuaalsele ilmele.

3.2.3 Vastavus üldplaneeringule

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud elamumaa juhtotstarve. Käesolevas detailplaneeringus ei sisaldu üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

3.2.4 Varem kehtestatud detailplaneeringu tingimuste muutmine

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 503 kehtestatud Järveküla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringu tingimusi pos 21 (Männimetsa 43 kinnistu) ehitusõiguses osas. Vastavalt käesoleva planeeringu lahendusele maksimaalne lubatud ehitisealune pind kinnistul kasvab 268,5m²-ni, täisehitusprotsent 15%.

3.2.5 Kontaktalale kehtestatud detailplaneeringud

- Järveküla Männimetsa tee 21 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 01.09.2015 Rae vallavalitsuse korraldusega nr 1241.
- Järveküla küla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 10.03.2009 Rae vallavolikogu otsusega nr 503.

3.2.6 Kontaktalale algatatud detailplaneeringud

- Järveküla Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistute detailplaneering, algatud 3.02.2015 Rae vallavalitsuse korraldusega nr 174.
- Järveküla Männimetsa tee 43 kinnistu detailplaneering, algatud 25.11.2014 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1606.
- Järveküla küla Kongo kinnistu ja lähiala detailplaneering, algatud 8.oktoobri 2002 Rae Vallavolikogu otsusega nr 376.
- Järveküla Männimetsa tee 18 kinnistu detailplaneering, algatud 16.06.2015 Rae vallavalitsuse korraldusega nr 923.

3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala (suurusega ligikaudu 0,2ha) asub Harjumaal, Rae vallas, Järvekülas. Planeeritava ala moodustab: Männimetsa tee 43 kinnistu, katastritunnus 65301:001:2883, suurus 1790m², sihtotstarve 100% elamumaa, ja lähiala. Planeeringu pöhirõhu ala on määratletud Männimetsa 43 kinnistu kehtivate katastriüksuse piiridega. Katastritunnusega 65301:001:2883 Männimetsa tee 43 kinnistu ühisomanikud Boriss Pereskokov ja Valentina Pereskokova.

3.3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritava kinnistu kehtiv sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu on hoonestamata.

3.3.3 Planeeringuala külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Käesolevas detailplaneeringus käsitletud ala piirneb põhja küljest Männimetsa tee (65301:001:2844) 100% transpordimaa sihtotstarbega maa-üksusega, ida küljest Männimetsa tee 41 (65301:001:2882) 100% elamumaa sihtotstarbega maa-üksusega, lõuna küljest Killingimetsa (65301:001:0330) 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maa-üksusega ning lääne küljest Männimetsa tee 45 (65301:001:2884) 100% elamumaa sihtotstarbega maa-üksusega.

Elamumaade kinnistud on hoonestatud üksikelamute või suvilatega ja nende abihoonetega.

3.3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs alale on tagatud Tallinn-Viljandi maanteelt osaliselt Tallinna linna haldusterritooriumil paikneva ühendustee kaudu. Kvartalisisene liiklus on lahendatud ringtänavaga (Männimetsa tee), mille pikkuses on välja ehitatud ka kergliiklustee.

3.3.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala on varustatud tehnoorkudega vastavalt LM Lao kinnistu detailplaneeringus ettenähtud ja välja ehitatud tehnoorkude trassidele järgmiselt:

- kinnistu põhjapiiri juures liitumispunkt **veetrassiga**
- kinnistu põhjapiiri juures liitumispunkt **kanalisatsioonitrassiga**
- kinnistu kirdenurgas elektrivõrgu **liitumiskilp**
- kinnistu kirdenurgas liitumisvõimalus **sideetrassiga**

3.3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav kinnistu on märkimisväärse kõrghaljastuseta. Kinnistu edelanurgas kasvav puu säilitatakse.

3.3.7 Kehtivad piirangud

Looduskaitsealised, muinsuskaitsealised või muud piirangud ja/või ohtlike ettevõtete ohualad alale ei laiene.

3.4 Planeeringuettepanek

3.4.1 Krundijaotus

Kruntide arv, suurus ja sihtotstarve planeeringu alal ja lähipiirkonnas seoses käesoleva planeeringuga ei muutu. Elamumaa krundi minimaalne suurus 1500 m² on käesolevas planeeringus tagatud.

3.4.2 Krundi ehitusõigus

Pos nr	1
Krundi suurus, m ²	1 790
Hoonete summaarne ehitisealune pind, m ² , max	268,5
- s.h. abihoone ehitisealune pind, m ² , max	80
Krundi täisehitusprotsent, max	15%
Hoonete arv krundil (peahoone + abihoone)	1 + 1
Peahoone korruselisus (max)	2
Abihoonete korruselisus (max)	1
Peahoone kõrgus maapinnast, m (max)	8,0
Abihoonete kõrgus maapinnast, m (max)	5,0

Maa sihtotstarve vast. detailplaneeringu liigile	EP 100%
Maa sihtotstarve vast. katastriüksuse liigile	E 100%
Suletud brutopind (m2) sihtotstarvete kaupa vast. detailplaneeringu liigile	EP537
Katuse kalle	0-20°
Min. TP aste	TP3
Hoonestusviis	L
Märkused	

3.4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Planeeritavale kinnistule on kavandatud püstitada üksikelamu, milleks koostatakse eraldi ehitusprojekt pärast detailplaneeringu kehtestamist. Hoonestuse ettepanek peab lähtuma oma sisult ilmakaartest, juurdesõidutee olemasolust, olemasolevast ja täiendavast kõrghaljastusest, kehtivatest piirangutest ja Rae valla normdokumentidest.

Männimetsa tee 43 kinnistul võib paikneda üks kuni 2-korruseline üksikelamu ja üks 1 täiskorrusega abihoone, kokku 2 hoonet. Peahoone paiknemisele on määratud ehitusjoon kaugusel 7m kinnistu tänavapoolsest piirist. Elamu võib olla maksimaalse kõrgusega kuni 8m maapinnast ja abihoone maksimaalse kõrgusega kuni 5m maapinnast. Planeeritava kinnistu täisehitusprotsent ei tohi ületada 15%, s.h. abihoone ehitisealune pind võib olla kuni 80m². Katuse kalle on lubatud vahemikus 0 – 20°. Väiksemad katuse osad võivad olla suurema kaldega, samuti abihoone katus. Hoone sokli kõrgus maapinnast ei tohi ületada 1m. Räästa kõrgus maapinnast on kuni 8m. Hoone 0.00 tasapind peab jääma vahemikku +41.82...+42.50m abs. Hoonete fassaadide viimistlus lahendada vastavalt heale tavale nii, et hoone välisilme mõjuks piirkonna visuaalsele kvaliteedile tõstvalt. Vältida imiteeritavate viimistlusmaterjalide kasutamist. Täpsed ehituslikud nõuded vt planeeringu põhijooniselt. Hoone eskiisprojekt kuulub kooskõlastamisele valla arhitektiga.

3.4.4 Piirded

Piirete kavandamisel lähtuda Rae valla üldplaneeringu Lisa 3 toodud hoonestustingimustest Järveküla piirkonna kohta. Piirete avatäited (auto- ja jälgväravad jms) ei tohi avaneda tänava poole. Tänavapoolse piirdeaia max kõrgus maapinnast on 1,5m. Läbipaistmatu piire või metallvõrkpiire ei ole tänavapoolsel küljel lubatud.

3.4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Uusi teemaa krunte ja muid muudatusi liikluskorralduse osas ei ole käesoleva planeeringuga ette nähtud. Planeeringus on määratud juurdepääsutee kohaks kinnistu loodenurk Männimetsa teelt üle kergliiklustee. Juurdepääsutee täpne lahendus tuleb anda koos krundile püstitatava hoonestuse ehitusprojektiga. Juurdepääsuteel ja kinnistust sisestel autodele mõeldud liikumispindadel peab olema kõva kate. Sõiduautode parkimine on lahendatud kinnistust sisest (Männimetsa tee 43 kinnistul). Parkimisnormatiivid on võetud ET-1 0315-0218. Normatiivid kehtivad äärelinna kohta. Kinnistul peab olema korraldatud min 2 parkimiskohta, milliste lahendus antakse krundi hoonestamise ehitusprojekti mahus.

3.4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kinnistu edelanurgas kasvav puu tuleb säilitada. Täiendavalt kavandatakse istutada kuni 6 uut puud. Krunt tuleb ümbritseda piirdeaiaga. Tänavapoolsele piirile püstitatakse esinduslik piiraeed vastavalt peatükile 4.4. Kruntide vahele tuleb rajada keevisvõrkpiire kõrgusega max 1,5m maapinnast.

Jäätmekäitluse korraldamisel on lähtutud Rae valla jäätmehooldusekirjast (vastu võetud 19.03.2013 nr 99). Vastavalt on jäätmetekitajad kohustatud korraldama oma jäätmete käitlust või andma need käesoleva eeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlustevõttele. Jäätmetekitajatel peavad olema individuaalsed kogumisvahendid. Jäätmetekitajatel on kohustus ühineda korraldatud jäätmeveoga. Ohtlikud jäätmed on jäätmetekitaja või territooriumi valdaja kohustatud viima selleks Rae vallas ettenähtud kogumispunktidesse.

3.4.7 Vertikaalplaneerimine

Krundi reljeefi ei tohi oluliselt muuta. Olemasolevat maapinna kõrgust võib korrigeerida kuni 0,5m ulatuses, tagamaks vee äravoolu hoonetest ja liikluspindadelt eemale. Ehitusprojektis tuleb anda täpne vertikaalplaneerimise lahendus, milles peab olema välistatud vee valgumine tänavamaale või naaberkinnistutele. Ehitusprojektiga kavandatava peahoone 0.00 tasapind peab jääma vahemikku +41.82...+42.50m abs.

3.4.8 Tuleohutusnõuded

Männimetsa 43 kinnistu moodustati LM Lao kinnistu detailplaneeringuga, kus on määratud piirkonna tuleohutusnõuded. Käesoleva planeeringu eesmärk on Männimetsa 43 kinnistu ehitusõiguse suurendamine, seoses sellega jäävad muutmata LM Lao kinnistu detailplaneeringus toodud üldised tuleohutusnõuded. Väljavõte LM Lao kinnistu detailplaneeringust on käesoleva planeeringu lisa.

Hoone paigutamisel on lähtutud vabariigi valitsuse määrusest nr 54 vastu võetud 02.06.2015 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded„. Tuleohutuskuja planeeritavale kinnistule ja naaberkinnistutele tulevikus projekteeritavate hoonete vahel ei tohi olla vähem, kui 8m. Seda tagatakse ehitusala 4m tagasiastega piiridest naaberkruntidega. Naaberkruntidel on LM Lao planeeringuga ehitusala tagasiaste kehtestatud samuti 4m.

Planeeringuala tuletõrjeverearustus on ettenähtud piirkonnas väljaehitatud maapealsetest hüdrantidest, mis saavad toite olmeveearustuse torustikest. Lähim hüdrant asub planeeritavast kinnistust üle tee Männimetsa 26 kinnistu läänenurga juures. Kaugus planeeritavast kinnistust mööda üldkasutatavat teed on 50m. AS ELVESO tagab välistulekustutuseks tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s 3 tunni jooksul.

3.4.9 Servituutide vajaduse määramine

Käesolevas planeeringus puudub servituutide vajadus.

3.4.10 Tehnovõrkude lahendus

Käesolevas planeeringus ei nähta ette ettepanekuid tehnovõrgustiku muutmiseks. Juhul, kui olemasolevate tehnovõrkudega liitumisel ilmneb tööprojekti koostamise staadiumis vajadus tehnovõrgustiku muutmiseks, siis muudatused tehakse vastavalt tehnotrasside valdajate tehnilistele tingimustele. Kohalik omavalitsus ei võta rajatavaid tehnovõrke munitsipaalomandisse. Nende kasutamise osas tehakse kokkulepe maaomaniku ja tehnovõrgu valdaja vahel.

Planeeringuala veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee ärajuhtimise lahendamiseks on väljastatud AS Elveso tehnilised tingimused nr. VK-TT 217 Rae valla Järveküla külas asuva Männimetsa tee 43 (65301:001:2883) kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni osas alale planeeritava üksikelamu varustamiseks ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.
Planeeringuala suurus on 1790 m².

Kõik projekteerimistööd teha võttes aluseks Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024, seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivaid ja algatatud detailplaneeringuid ning käesolevad AS ELVESO tehnilised tingimused.

3.4.11 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahendamiseks on väljastatud AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 217. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

3.4.12 Tuletõrjevareustus

Planeeringuala tuletõrjevareustus on ettenähtud piirkonnas väljaehitatud maapealsetest hüdrantidest, mis saavad toite olmeveevareustuse torustikest. Lähim hüdrant asub planeeritavast kinnistust üle tee Männimetsa 26 kinnistu läänenurga juures. Kaugus planeeritavast kinnistust mööda üldkasutatavat teed on 50m. AS ELVESO tagab välistulekustutuseks tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s 3 tunni jooksul.

3.4.13 Reoveekanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni lahendamiseks on väljastatud AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 217. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 0,4 m³/d, 12,0 m³/kuus.

3.4.14 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeritaval alal ei esine märkimisväärselt pinnasevett. Detailplaneeringu alal sademevesi immutatakse pinnasesse. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Sademevee ärajuhtimine tulevikus projekteeritavate ehitiste juurest lahendatakse ehitusprojekti mahus immutamise pinnasesse. Immutamise lahenduse täpsustamiseks tuleb vajadusel tellida geoloogiline uuring.

3.4.15 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva võrguühenduse baasil vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 222142, mis näevad ette järgmist:

Tehniliste tingimustega kehtestatakse liitujale liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks järgmised nõuded:

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime: 3x32A

Elektriline aadress:

Toitealajaam: JÄRVE 110/35/6; toitefiider: 609:JRV; jaotusalajaam: 5961:(Nõmme); sektsioon: 1; jaotusfiider: 33769

Pärast planeeringu kehtestamist elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

3.4.16 Tänavavalgustus

Käesolevas planeeringus ei muudeta piirkonna olemasolevat tänavavalgustust. Kinnistusesine valgustus (teede valgustus, hoonete valgustus) lahendatakse ehitusprojektiga.

3.4.17 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustus on lahendatud olemasoleva sidekaabliga, millel on tagatud kinnistu liitumise võimalus. Sidevarustuse lahendust käesolevas planeeringus ei muudeta.

3.4.18 Soojavarustus

Soojavarustus hoonestusalale püstitavates hoonetes planeeritakse tagada lokaalsete küttesüsteemidega, nagu nt puitpelletkatlad, õhk- või maasoojuspumbad jms. Täpsed lahendused antakse hoonete ehitusprojektide koostamise staadiumis.

3.4.19 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Planeeritavale kinnistule püstitatava hoonestuse kohta tuleb koos ehitusprojektiga esitada kehtivatele nõuetele vastav energiamärgis.

3.5 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu koostamiseks ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, sest detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Planeeringuga kavandatava elluviimiseks ei ole seatud täiendavaid keskkonnatingimusi. Planeeringu alal ei kehti looduskaitsepiirangud, ranna või kalda piiranguvööndist tulenevad piirangud jne.

3.5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 kehtiva versiooniga. Ehitusprojektiga tagada hoone piisav välisvalgustus, vaadeldavus, jälgitavus. Objektide vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonetel on hoovipoolsed juurdepääsud. Tagada avalike alade (nt juurdepääsuteede) piisav vaadeldavus, jälgitavus, projekteerimisel vältida varjumiskohtade tekkimist.

3.5.2 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Planeering realiseeritakse ühes etapis, millesse kuulub kinnistu hoonestamine ehitusprojekti alusel koos tehnovõrkude liitumise, liikluspindade väljaehitamise, täiendava haljastamise ja muude töödega.

3.5.3 Muud vajalikud uuringud

Kinnistul on teostatud geodeetiline mõõdistus, mille alusel on valminud planeeringu lahenduste koostamiseks vajalik geoalus. (T-0345, Geodeesiatööde OÜ, 2013). Geoloogilist uuringut ei ole planeeringu koostamiseks tellitud. Konkreetsete hoonete projekteerimiseks võivad olla vajalikud täiendavad uurimistööd.

Planeeritav ala paikneb normaalse radoonisisaldusega alal. Hoonete projekteerimisel ei ole kohustuslik tellida radooniuuring.

3.5.4 Mürakaitse

Normmürataseme tagamiseks võtta tarvitusele meetmed mürataseme tagamiseks rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 alusel, kehtestatud sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid". Täpsed lahendused antakse hoonete ehitusprojektide koostamise staadiumis.

3.5.5 Võimalikud avariolukorrad, nende vältimise meetmed

Käesoleva planeeringu elluviimisega ei kaasne märkimisväärset avariide või muude ohtlike olukordade tekkimise ohtu. Võimalikud avariolukorrad võivad olla seotud tehnotrasside avariidega või tulekahjuga. Tehnotrassi avarii puhul lahendatakse olukord koostöös tehnovõrgu valdajaga. Tulekahju tekkimine peab olema välistatud käesolevas planeeringus ja koostatavas ehitusprojektis toodud tulekaitse nõuete täitmisega.

3.6 Planeeringu rakendamine

3.6.1 Üldised tingimused

Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kulutusi ei kaasne. Kohalik omavalitsus ei võta rajatavaid tehnovõrke munitsipaalomandisse. Tehnovõrkude kasutamise kord reguleeritakse maaomaniku ja tehnovõrkude valdajate vaheliste lepingutega.

Vastutav spetsialist:

Tiiu Lepasaar

Arhitekt

AB Standup OÜ

3.7 Kooskõlastuste tabel koos kooskõlastustega

Töö nr: 140422-02
Arhitektuuribüroo Standup
3.8 Joonised

Männimetsa tee 43 kinnistu detailplaneering
Männimetsa tee 43, Järveküla, Rae vald, Harjumaa

Töö nr: 140422-02
Arhitektuuribüroo Standup
4. Planeeringu lisad

Männimetsa tee 43 kinnistu detailplaneering
Männimetsa tee 43, Järveküla, Rae vald, Harjumaa