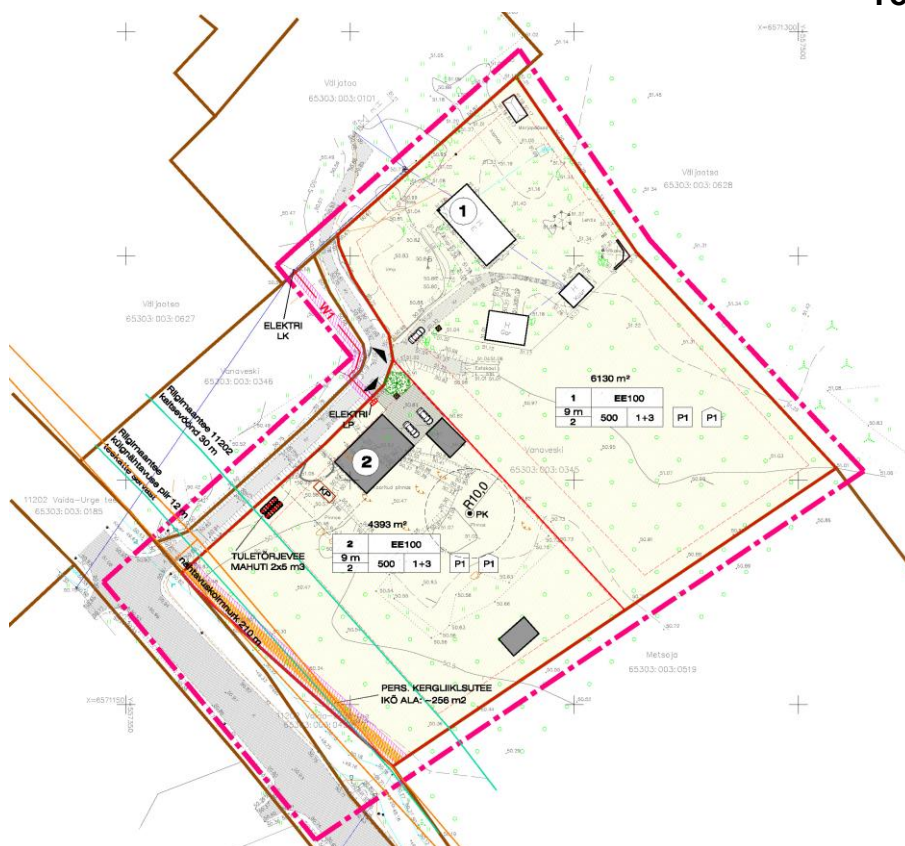




Harjumaa, Rae vald VAIDASOO KÜLA, VANAVESKI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rae Vallavalitsus (75026106)
info@rae.ee
605 6750

HUVITATUD ISIK: Risto Altmäe
risto.altmae@gmail.com
Gsm 53454460

PROJEKT : Sivana Holding OÜ (äriregistrikood. 12147211)
MTR EEP002905
Luha tn 34, Tallinn 90415

ARHITEKT: Martin Aus
sivaprojekt@gmail.com
Gsm 5584866

PROJEKTIJUHT: Nils Abel
sivaprojekt@gmail.com
Gsm 53736766

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
4 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
5.1 MAAKASUTUS.....	4
5.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS	4
5.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD	4
5.4 HOONED JA RAJATISED	4
5.5 TEHNOVARUSTUS.....	4
5.6 HALJASTUS	4
5.7 RELJEEF.....	4
5.8 LIIKLUSKORRALDUS.....	4
5.9 KEHTIVAD KITSENDUSED	4
6 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
6.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	5
6.2 HOONESTUSTINGIMUSED	5
6.3 ARHITEKTUURINÕUDED	5
7 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	6
8 HALJASTUS JA HEAKORD.....	6
9 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	6
10 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS.....	7
11 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS.....	7
12 VERTIKAALPLANEERIMINE	7
13 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	8
13.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
13.2 ELEKTRIVARUSTUS	8
13.3 SIDEVARUSTUS	8
13.4 SOOJAVARUSTUS.....	8
14 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	9
15 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	9

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Kontaktvõõndi analüüs	M 1:1000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis/Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÖLASTUSED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanaveski elumumaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks krundiks, millest antakse ehitusõigus kahele elumumaa sihtotstarbega kinnistule.

- Planeerimiseseadus
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013 kehtestatud)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2020;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud KIV Kolm Grupp OÜ poolt oktoober 2014, töö nr T-343;

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkond on määratletud elamumaana hajaasustuses.



5 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

5.1 MAAKASUTUS

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) **Vanaveski kinnistu**:

- katastriüksuse tunnus 65303:003:0345;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%
- kinnistu pindala: 10518 m², mis liigitatakse järgnevalt - 185 m² ehitiste alune maa, 436 m² harutav maa, 4790 m² metsamaa, 1740 m² õuemaad, 3552 m² muu maa.

5.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Juurdepääs planeeringualale toimub Vaida-Urge teelt, mis on avalikult kasutatav riigimaantee ja läbi reformimata riigimaa. Planeeringuala piirneb Kirde suunast Väljaotsa kinnistuga, mis on olemasolev maatulundusmaa 100%. Kagu suunast Metsoja kinnistuga mis on elamumaa 100% ning Edela suunast Vaida-Urge tee transpordimaa kinnistuga. Loode küljel Väljaotsa ja Väljatoa kinnistud on elamumaad ja hoonestatud.

5.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Väljaotsa	8.89 ha	65303:003:0628	Maatulundusmaa 100%
Metsoja	11007 m ²	65303:003:0519	Elamumaa 100%
11202 Vaida-Urge tee	8.32 ha	65303:003:0185	Transpordimaa 100%
Väljaotsa	9479 m ²	65303:003:0627	Elamumaa 100%
Väljatoa	3208 m ²	65303:003:0101	Elamumaa 100%
reformimata riigimaa			

5.4 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal paikneb ehtisregistri andmetel elamu (registrikood 116018147).

5.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal on puurkaev, elektrivõrguga liitumine ja kogumismahutiga kanalisatsioon.

5.6 HALJASTUS

Valdav osa planeeritavast alast on kaetud metsaga.

5.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on suhteliselt lauge. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +50.23 kuni +51.37.

5.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub Vaida-Urge teelt, mis on avalikult kasutatav riigimaantee ja üle olemasoleva juurdepääsutee.

5.9 KEHTIVAD KITSENDUSED

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

6 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

6.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbelise Vanaveski kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks. Mõlemale elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks. Kruntidele ligipääsuks on planeeritud olemasolev tee (läbi reformimata maa), mis kulgeb planeeritava ala loode küljel. Olemasoleva tee alune maa planeeringu koostamise ajal reformimata riigimaa.

Olemasolevad ja planeeritavad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-04).

6.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Krunt pos 1

• Krundi suurus	3500 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
• Hoonete arv	1 põhihoone + 3 abihoonet
• Ehitusalune pind	500 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m, abihooned 6 m

Krunt pos 2

• Krundi suurus	7300 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
• Hoonete arv	1 põhihoone + 3 abihoonet
• Ehitusalune pind	500 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m, abihooned 6 m

6.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit. Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;
- Uuel moodustataval elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni kolm abihoonet.
- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2* - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 9 m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 6 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal.
- Katusekalle 30-45°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahepoolne viilkatus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Elamute fassaadimaterjalidena kasutada puitu, mida kombineerida teiste kaasaegsete materjalidega;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Fassaadi värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune piirdeaed, kas puitlippikest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult samakõrguse hekiga. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;

7 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala külgneb riigimaanteedega 11202 Vaida-Urge. Riigimaantee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigimaantee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Planeeringu põhijoonisele/tehnovõrkude koondplaanile on kantud teede kaitsevööndi piirid Ehs § 71 lg 2 kohaselt. Põhijoonisele/tehnovõrkude koondplaanile on kantud nähtavuskolmnurgad juurdepääsutee ristumisele 11202 Vaida-Urge teega, mille ulatuseks on 210m ja külgnähtavuse piir, mille ulatus on 12m teekatte servast – alad, kuhu ei tohi kavandada nähtavust piiravaid takistusi.

Juurdepääs kavandatavale uuele elamumaa krundile toimub 11202 Vaida-Urge teelt ning olemasolevalt teelt. Juurdepääsutee on asfaltkattega.

Üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivne kergliiklustee, mis kulgeb paralleelselt 11202 Vaida-Urge teega. Antud detailplaneeringuga määratakse pos 2 võimalik servituudi seadmise kohustuse ala, suurusega ligikaudu 256 m² (vt AS-04), et tulevikus oleks võimalik projekteerida ja ehitada kergliiklustee. Tasuta avaliku kasutuse servituut sõlmitakse konkreetse kergliiklustee projekti alusel maaomaniku ja kergliiklustee rajamisest huvitatud isiku vahel.

Planeeringulahendus näeb alale ette ühe uue ühepereelamu, mille ekspluateerimiseks hakkavad alale sõitma 1-2 sõiduautot päevas ning lisaks külalised. Seetõttu võib järeldada, et planeeringulahendus ja sellega ette nähtud kruntide ja ehitiste ekspluateerimine mõjutab marginaalselt 11202 Vaida-Urge maantee tänast liiklussagedust.

Maanteeamet on nii planeeringu koostajat, kui ka seeläbi kinnistu omanikku teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt Rae valla üldplaneeringu nõuetele, 2 parkimiskohta elamuühiku kohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Sademeveett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

8 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Valdav osa planeeritavast alast on kaetud metsaga.

Planeeritava elamumaakruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6 m. Väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi. Haljastus ja heakord lahendatakse konkreetse hooneprojekti koosseisus.

9 KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Kavandatav tegevus ei kuulu Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Põhjavee kaitseks peab kasutatav kogumismahuti olema kinnine.

Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetodid:

- Tähtis on planeeritava PVC kogumismahuti paigaldamine vastavalt nõuetele ning ekspluatatsiooniaegne kontroll. Mahuti lekkimisel selle kohene väljavahetamine;
- PVC kogumismahuti kuulub perioodiliselt väljavedamisele, vastavalt sõlmitud lepingutele.
- Puurkaevu hooldusalas on igasugune majandustegevus keelatud. Alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (näit. kompost, kogumismahuti).

Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Olmeprügi - Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kinnistul määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Lähtuvalt detailplaneeringu planeeritavast tegevusest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutust luba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtut piirmäära.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba, kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt soojuspumpade baasil.

10 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

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 soovib:

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

11 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjevee varustus“.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. 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; 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.

12 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava ala maapind on laugelt põhja suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +50.23 kuni +50.93. Sademetevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse

kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

13 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-04.

13.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus

Veevarustuse osa on lahendatud planeeritava puurkaevu baasil, lahendus joonisel AS-04. Puurkaev on plaanitud tulevase kinnistu kirde küljepiiri äärde. Ette nähtud $R=10$ m sanitaarkaitseala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Väline tulekustutusvesi $Q=10$ l/sek saadakse tuletõrje kustutusveemahutist (3×5 m³) mis asub kinnistule loode poolses servas. Lahendus on esitatud joonisel AS-04. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Kanaliseatsioon

Reovesi kanaliseeritakse 8-10 m³ klaasplastist kogumismahuti baasil, mis kuulub perioodiliselt väljavedamisele vastavalt sõlmitud lepingule. Kogumismahuti asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ja asukoht täpsustub hoone projekteerimise staadiumis.

Kanaliseatsioonitorustik on planeeritud isevoolsena. Reovee pumplaid ei ole lisaks planeeritud.

Planeeritav vee ja reovee kogus ööpäevas ühe elamuühiku kohta on 0,6 m³.

Sademeveed

Sademevetel eelvool puudub. Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata. Sajuvett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

13.2 ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 235442, 27.10.2015.a. on Vanaveski planeeringu alal moodustatava krundi (pos2) elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x20A näha ette ehitatavast liitumiskilbist krundil tee ääres toitega projekteeritavalt elektriliinilt.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. DP joonisele leht 3 on kantud liitumiskilpide asukohad. Liitumiskilpidest edasi peavad Tarbijad ise ehitama nõuetele vastavad toitekaablid. Planeeringu alusel koostatud tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

13.3 SIDEVARUSTUS

Planeeritavate üksikelanute sidevarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt.

Sidevarustus lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

13.4 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate üksikelanute soojavarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

14 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	11093 m ²	
Kruntide arv planeeritaval alal	2	
Elamumaa	11093 m ²	100%

15 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud krundile ehitusloa väljastamine.

Koostas:

M. Aus

arhitekt

Sivana Holding OÜ