

## SELETUSKIRI

### 1. Koostamise alused

- Huvitatud isiku avaldus

### 2. Lähtematerjalid

- Rae valla kehtiv üldplaneering
- Rae valla ehitusmäärus
- Teised kehtivad õigusaktid: Planeerimisseadus, Muinsuskaitseadus, Looduskaitseadus, Asjaõiguseadus, Teeseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”
- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

### 3. Teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan, koostaja Elmar Vallner, mõõdistatud detsembris 2013.

### 4. Planeeringu eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu esmaseks eesmärgiks on Rae vallas, Järveküla külas, Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistute liitmine. Planeering ei muuda kehtivat üldplaneeringut.

Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks hoonestusala piiritlemine, üldiste maakasutuse tingimuste määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, krundisisese liikluskorralduse ja parkimise ning tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine.

Planeeritav ala hõlmab Järveküla külas Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistuid pindalaga 3126m<sup>2</sup>. Kinnistute praegune sihtotstarve on elamumaa 100%. Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud alal, mis hajaasustuses paiknev elamumaa.

Alale on koostatud LM LAO kinnistu detailplaneering, kehtestatud 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr. 508. Nimetatud detailplaneeringu alusel on ala jagatud kruntideks, välja on ehitatud teed ja tehnovõrgud.

### 5. Olemasolev olukord

|                                           |                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planeeritava alal olevad kinnistud</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Männimetsa tee 29 (65301:001:2874) – 1541m<sup>2</sup></li><li>• Männimetsa tee 31 (65301:001:2876) –</li></ul> |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | 1585m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Planeeritavale alale juurdepääs</b>                 | Männimetsa teelt                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Planeeritav ala piirneb</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Männimetsa tee (65301:001:2844)</li> <li>• Männimetsa tee 33 (65301:001:2877), Elamumaa 100%</li> <li>• Nõgese kinnistu (65301:001:0470), Maatulundusmaa 100%</li> <li>• Laoserva kinnistu (65301:001:0212) Maatulundusmaa 100%</li> </ul> |
| <b>Geodeesia</b>                                       | Topo-geodeetiline plaan, M 1:500, 2013.a. koordinaadid L-Est'97, kõrgused Balti süsteemis, maapinna reljeef – teega piirneval alal asuvad kõrgemad seljandikud absoluutsed kõrgused vahemikus 40,60 – 40,81                                                                         |
| <b>Planeeritaval alal olevad hooned ja rajatised</b>   | Puuduvad                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Planeeritaval alal olevad teed</b>                  | Kinnistu piirneb Männimetsa teega (65301:001:2844), Transpordimaa 100%                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud</b>           | Kinnistute piirile on ehitatud välja elektri, vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid                                                                                                                                                                                                |
| <b>Rohelised alad, keskkonnakaitse</b>                 | Kõrghaljastust paikneb kinnistu kagu ja edelapoolsetel piiridel                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised</b> | Puuduvad                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Kitsendused ja maakasutuspiirangud</b>              | Tänavakaitsevöönd 5 m kinnistu piirist                                                                                                                                                                                                                                              |

## **6. Planeeringuga kavandatav lahendus**

### **6.1 Planeeringu põhimõtted**

#### ***Kontaktvööndist***

Planeeritav maaala asub Tallinna linna ja Rae valla piiri vahetus läheduses. Idapoole ca 0,5 km kaugusele jääb Viljandi mnt, kirde suunas ca 0,4 km asub Kurna oja, põhja ca 1,2 km kaugusele jääb Ülemiste järv. Ala lähiümbruses paiknevad üksikelamud, männimets. Loode suunas asuvad üksikud tööstushooned.

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jm. paiknevad ca 5km kaugusel Tallinna linnas ning 7km kaugusel Peetri alevikus. Lähim esmatarvete kauplus paikneb ca 1,7km kaugusel Tallinna linnas. Tennovõrgud paiknevad ala piiril.

### ***Vastavus üldplaneeringule***

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asuvad kinnistud alal, mis hajaasustuses paiknev elamumaa. Käesolev planeering kehtivat üldplaneeringut ei muuda.

## **6.2. Kruntide ehitusõigus, hoonestusala, servituudid**

### ***Ehitusõigus***

Käesoleva planeeringuga on kinnistud ette nähtud liita üheks elamukrundiks (sihtotstarve elamumaa - E) suurusega 3126m<sup>2</sup>. Elamukrunt on ette nähtud hoonestada ühepereelamuga või kahe korteriga elamuga, ehitusala paikneb 7m kaugusel teepoolsest piirist.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud ehitatavate hoonete soovitatav paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus. Hoonete täpsed funktsioonid, asukohad, juurdepääsud ja parkimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Kruntide ehitusõigus ja servituutide vajadused on toodud järgnevas tabelis ja joonisel 3.

| Krundi Pos nr | Krundi planeeritud suurus | Ehitusala pind    | Hoonete maks. korruselisus | Hoonete maks. kõrgus    | Hoonete arv krundil | Maa sihtotstarve (vastavalt katastrirühkuse liigile) | Vähim tulepüsivus |
|---------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|-------------------|
| 1a            | 3126m <sup>2</sup>        | 470m <sup>2</sup> | 2                          | Elamu 8m<br>Abihoone 5m | 3, sh. 1 elamu      | E 100 %                                              | TP3               |

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" järgnevad:

- Üksikelamu (**11101**);
- Kahe korteriga elamu (**11212**)
- Elamu, talu, majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (**12744**);

### ***Arhitektuurinõuded***

Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning suhtestuma antud asukohaga. Hoonete ehitusprojektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada valla arhitektiga.

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoonete välisviimistlus (elamu ja abihoone) | <u>Seinad</u> - saetud/hööveldatud puit, vineer, tahvelplekk (ainult väga hea arhitektuuri puhul ja kuni kolmandik fassaadipinnast), voodritellis, looduslik kivi, krohv (kombineerituna puidu või tellistega ja kuni pool fassaadipinnast).<br>Lisaks avatäidete klaas. Keelatud on plastik- ja profiilplekkvoodrid.<br><u>Lubatud katusekatted</u> - valtsplekk, puit (n: kimm), erinevad rullkatted. Mitte rajada palkhooneid.<br><u>Välisviimistluse värvitoonid</u> - pastelsed, soojad. |
| Katuse kalle                                | 0-20° viilkatus, kaldkatus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast    | Elamu kuni 8,0m, eraldiseisev abihoone kuni 5,0m, soklijoone kõrgus 0,3 – 0,5 m maapinnast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Krundi piirded tänava pool                  | Horisontaalsetest puitprofiilidest ja teraspostidel piirdeaed, kõrgus 1,2m. Puitprofiilide vahe on ca 10 cm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### **6.3 Haljastus, keskkonnakaitse, tervisekaitse**

#### ***Keskkonnakaitse***

Detailplaneeringuga elluviimisega kaasnevad tegevused keskkonnatingimusi eeldatavalt oluliselt ei mõjuta. Rae Vallavalitsuse korraldusega 03.02.2015 korraldusega nr 174 ei algatatud KSH-d. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla – tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega.

Keskkonnalubade taotlemiseks vajadus puudub, kuna tegemist on lokaalse katlamajaga, mis teenindab ühte majapidamist. Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamu kütmiseks lubatud kiviõekütte kasutamine; rajatavat hoonet hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Soovitatav on kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone. Samuti puudub vajadus vee erikasutusloa taotlemiseks, kuna veevarustus ja reovee ärajuhtimine toimub ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustike kaudu. Planeeritav ala paikneb normaalse radooniriski alal, kus on normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Alal on soovitatav läbi viia radooniohu uuring ja sõltuvalt uuringu tulemustest vajadusel rakendada meetmeid radooni siseruumidesse lekkimise takistamiseks. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840-2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m<sup>3</sup>

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest
- energiatõhusate küttelahenduste kasutamine
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- Vajadusel ehituslikke meetmete rakendamine radooni siseruumidesse lekkimise takistamiseks
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingu sõlmimine vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- uue haljastuse rajamine kruntidel;

### ***Haljastus, piirded***

Krundile on nõutav istutada üks puu iga krundi 200 m<sup>2</sup> kohta. Puu täiskasvanud kõrguseks peab olema vähemalt 10 meetrit. Puude paigutus kruntidel on vabaplaneeringuline ning seotud hoonete projektidega. Puude liigid määratakse elamukruntide haljastusprojektidega.

Elamukrundid markeeritakse tänavate pool horisontaalsetest puitprofiilidest ja teraspostidel piirdeaedadega. Puitprofiilide vahe on ca 10 cm. Piirdeaia kõrguseks on 1,2 meetrit. Piirded ei tohi avaneda tänavale poole. Piirdeaia fragmentjoonis kooskõlastada koos hoonete projektidega Rae Vallavalitsuses. Kruntide vaheline piire võib olla ka terasvõrgust kõrgusega 1,2 meetrit. Võrkaia puhul tuleb istutada võrgu perimeetrile hekk.

### ***Vertikaalplaneerimine***

Sademeveed immutatakse kruntide piires haljasalale.

Vertikaalplaneerimisel kasutatakse ära olemasolevat pinnareljeefi, maksimaalselt säilitades olemasolevat maapinna kõrgust. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale naaberkinnistute maapinnast. Teed ja platsid kaetakse killustiku või parkettkiviga. Täitmisel ei tohi takistada kõrgemalt madalamale voolavat sademevett. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projektiga.

### ***Jäätmekäitus***

Tekkivad jäätmed on valdavalt olmejäätmed ning aiapäätmed. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumisvahendiks võib olla prügikonteiner või jäätmekott, mis võivad paikneda min. 3m kaugusel naaberkrundi piirist, kui naabrid ei ole kokku leppinud teisiti. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Nende kogumine võib toimuda krundil või lähimates omavalitsuse poolt paigaldatud üldkasutatavates spetsiaalsetes konteinerites. Tekkivaid toidujäätmeid võib kohapeal kompostida selleks ettenähtud kompostimisnõudes. Aia- ja pargijäätmeid võib kompostida ka aunades.

#### **6.4. Teed, liiklus ja parkimine**

Elamukruntide sissesõidud peavad olema kõnniteega ühes tasapinnas ja laiusega 3,5 meetrit. Kruntide sissesõitude täpsed asukohad määratakse elamute projektide asendiplaaniliste lahendustega. Sissesõiduteede katteks on betoonkivisillutis.

Kogu parkimine kavandatakse planeeritavatel elamukruntidel. Ühepereelamu kohta peab olema 2 parkimiskohta krundil, kahepereelamu kohta 4 parkimiskohta krundil.

#### **6.5. Tehnovõrgud**

##### ***Veevarustus***

Kinnistu piirile on ehitatud välja veevõrgu liitumispunkt: Liitumine toimub vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

##### ***Kanalisatsioon***

Kinnistu piirile on ehitatud välja kanalitatsiooni liitumispunkt: Liitumine toimub vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

##### ***Sademevee kanalisatsioon***

Sademeveed immutatakse kruntide piires haljasalale ja juhitakse pinnasekalletega olemasolevatesse kraavidesse. Olemasolevad kraavid jäävad avatuks ning tagada tuleb nende töökorras hoidmine.

##### ***Elektrivarustus***

Kinnistu piirile on ehitatud välja liitumispunkt elektrivõrguga. Liitumine toimub vastavalt võrguvaldaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

##### ***Sidevarustus***

Kruntide sidevarustus lahendatakse mobiil- või raadioside abil.

##### ***Küte***

Planeeritav elamu varustatakse lokaalse kütteallika ja süsteemiga. Küttesüsteemi võimsus ja tüüp valitakse vastavalt omaniku soovile ja projektlahendusele. Kütteliikidena on võimalik kasutada elektrit, tahkekütet, maakütet, õhkkütet (soojusvaheti).

#### **6.6. Tuleohutus**

Hoonete tulepüsivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Vabariigi Valitsuse määrus nr. 315, 2004.a. Hoonete minimaalne nõutav tulepüsivusklass on TP-3. Kujad hoonete vahel projekteeritakse vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 315, 2004.a. (8m). Kujade vähendamisel tuleb tagada tule leviku tõkestamine ehituslike lahendustega.

Planeeringuala tuletõrjeevarustus on ettenähtud maapealsete hüdrantide baasil, millised saavad toite olmeveevarustuse torustikest. Lähim hüdrant paikneb Männimetsa teel 100m raadiuses. Hüdrantidele peab olema tagatud veetoide 5 l/s kahe tunni vältel.

## **6.7. Piirangud**

### ***Seadusjärgsed kitsendused***

Krundil pos 1 paiknevad:

- Tänaava kaitsevöönd 5 m krundi piirist

## **6.8. Kuritegevust ennetavad meetmed**

Et tagada turvaline keskkond on kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatud vastavalt EVS 809-1:2002 .

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et arvestatud on erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 („Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1: linnaplaneerimine”).

Turvalisuse tagamiseks hoonetes on soovitatav paigaldada neisse signalisatsioon ning sõlmida vastavad lepingud turvafirmadega.

## **6.9. Detaiplaneeringu elluviimise tegevuskava**

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) krundi moodustamine
- 2) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine hoonete rajamiseks vastavalt detailplaneeringule
- 3) hoonete ehitamine vastavalt ehitusprojektile.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

## **6.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Koostas: arh. Ene Priimets  
tel. 56 626 175