



Kopli küla Piiburi kinnistu ja lähiala detailplaneering

Harju maakond, Rae vald, Kopli küla

KAUST 1

Staadium: DETAILPLANEERING

Töö nr: 58-14

Tellija: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

Huvitatud isik: OÜ Teanton
Reg. kood 11983612
Soola 8
51013 Tartu

Esindaja: Tõnis Lellep
Tel: +372 5620 5279
E-mail: tonislellep@gmail.com

Projekteerija: Osäühing SIRKEL&MALL
Laki 5, 10621 Tallinn
Tel: +372 655 5480
Fax: +372 610 0540
E-mail: info@sma.ee
Web: www.sma.ee

Planeerija-maastikuarhitekt: Piret Pallase
Tel: +372 5648 2262
E-mail: piret.pallase@sma.ee

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA.....	4
2	OLEMASOLEV OLUKORD.....	5
3	PLANEERIMISLAHENDUS	5
3.1	VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
3.2	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	5
3.3	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD.....	7
4	LIIKLUS JA PARKIMINE	9
5	KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED	9
5.1	HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED	9
5.2	PÕHJAVEE KAITSE	9
6	KURITEGEVUSE ENNETAMINE	9
7	TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	9
7.1	ÜLDOSA.....	9
7.2	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON.....	10
7.2.1	Veevarustus	10
7.2.2	Tuletõrje veevarustus.....	10
7.2.3	Reoveekanaliseatsioon	10
7.2.4	Sademevee kanalisatsioon.....	11
7.3	ELEKTRIVARUSTUS.....	11
7.4	SIDEVARUSTUS	12
7.5	KEHTIVAD KITSENDUSED JA PLANEERITUD SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD	12
7.5.1	Kehtivad kitsendused.....	12
7.5.2	Planeeritud kitsendused ja servituudivajadusega alad	12
8	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS	14
8.1	NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS.....	14

8.1.1	Radoonileevendusmeetmed	14
8.1.2	Võimalikud avarii olukorrad ja nende vältimise meetmed.....	14
8.1.3	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	14
8.1.4	Nõuded haljastuse projekteerimiseks	15
8.1.5	Tuleohutusnõuded	15
8.2	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	15
9	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16

JOONISED

1 Asukohaskeem	M 1:3000
2 Põhijoonis	M 1:500
3 Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Detailplaneeringu ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Kopli külas ning hõlmab 9,70 ha suurust Piiburi kinnistut ja selle lähiala. Maa praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Rae Vallavalitsuse 02.02.2016 korraldus nr 168 „Kopli küla Piiburi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering ja ehitusmäärus;
- 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“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kolmekümne üheks elamumaa, üheks üldkasutatava maa, üheks tootmismaa ja kaheks transpordimaa krundiks ning jätta osa planeeringualast maatulundusmaa sihtotstarbega maaks;
- määrata moodustatavatele kruntidele piirid, ehitusõigus ja hoonestustingimused;
- lahendada juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine;
- lahendada heakord ja haljastus;
- määrata vajalikud piirangud ja servituudid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ja väärtusliku põllumaa juhtotstarve.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritud maa-ala asub Kopli külas, Ülase, Piiri ja Rootsi tee vahelisel alal. Planeeringuala moodustab Piiburi kinnistu, katastritunnus 65301:013:0043, suurus 9,70 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, omanik OÜ Teanton. Lähialana on kaasatud planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Ala läbib läänepoolse piiri ääres avalikult kasutatav Ülase tee, millest on planeeritud alale juurdepääs. Planeeringuala piirneb läänest Uus-Kristjani 100% maatulundusmaa, Ülase tee 19 100% elumumaa ja Kangru 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega. Põhjast piirneb ala Rootsi tee 2 maaüksusega ja kehtestatud Mäe kinnistu detailplaneeringu järgselt jagatud 100% elumumaa sihtotstarbega kruntidega, idast Vana-Nuhja ja lõunast Kesamaa 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega.

Ala on valdavalt põllumaa, läänepoolse piiri ääres läbib kinnistut Ülase tee. Maapind on valdavalt tasane, ala põhjaosas asub kividest ja pinnasest kokku kuhjatud kungas, millel kasvavad üksikud põõsad. Planeeritud ala on hoonestamata.

Planeeringualal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Ülase tee kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;
- 1-20 kV elektriõhuliin tunnusega K43174219 kaitsevööndiga on 10 m liini teljest mõlemale poole;
- sidetrass tunnusega 84561764 kaitsevööndiga 1 m liini teljest mõlemale poole.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae valla üldplaneeringus määratletud maakasutuse järgi jaguneb planeeringuala kaheks: läänepoolne osa perspektiivne elumumaa ja idapoolne osa väärtuslik põllumaa, mida käsitletakse miljööväärtuslikuna. Lisaks eelnevale on käsitletud miljööväärtuslikuna ka ala põhjaosa, kus valla üldplaneeringus on määratletud väiksem ajaloolise asustusstruktuuriga ala (*vt joonis Kontaktvööndi analüüsiskeem*).

3.2 PLANEERINGUS KAVANDATU

Planeerimislahenduses on ette nähtud kinnistu põhiosa jagada elumumaa kruntideks. Lisaks rajada alale üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt tulevastele elanikele vaba aja veetmiseks. Kokku on kavandatud 31 elumumaa krunti, millest 27 on ühepereelamu- ja 4 kahepereelamukrundid.

Planeeringuala läbib olemasolev avaliku kasutusega Ülase tee, millele moodustatakse transpordimaa krunt, laiusega 18,0 m. Ülase tee maa-alale on planeeritud kahe-suunaline sõidutee laiusega 6,0 m ja kõnnitee laiusega 2,2 m. Kõikidele moodustatavatele elamumaakruntidele on kavandatud juurdepääs planeeritud kvartalisiseselt teelt, mille maa-ala laiuseks on 16,0 m. Kavandatud tee maa-ala on planeeritud kahe-suunaline sõidutee laiusega 6,5 m ja kõnnitee 2,0 m. Kvartalisese tee planeerimisel on kasutatud liikluse rahustamise võtteid.

3.3 KRUNTIDE EHTUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos. nr	Moodustatud krundi suurus	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Suurim hoonetealune pind, m ² (elamu + kõrvalhoone)	Tulepüsisus	Parkimis-kohtade arv	Suurim korruselisus	Suurim hoonete arv krundil	Suurim harja kõrgus maapinnast, m (elamu + kõrvalhoone)
1	1654	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
2	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
3	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
4	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
5	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
6	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
7	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
8	2000	EE2 100%	E 100%	300	TP3	4	2	3 (1 kaksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
9	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
10	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
11	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
12	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
13	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
14	2056	EE2 100%	E 100%	300	TP3	4	2	3 (1 kaksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
15	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
16	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
17	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
18	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
19	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
20	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
21	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
22	1657	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
23	2000	EE2 100%	E 100%	300	TP3	4	2	3 (1 kaksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
24	2000	EE2 100%	E 100%	300	TP3	4	2	3 (1 kaksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
25	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
26	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
27	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
28	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5

29	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
30	1500	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
31	1504	EE 100%	E 100%	225	TP3	2	2	3 (1 üksikelamu + 2 abihoonet)	8+5
32	7780	Üm 100%	Ü 100%	-	-	-	-	-	-
33	10842	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	-
34	3622	L 100%	L 100%	-	-	-	-	-	-
35	25852	M 100%	M 100%	-	-	-	-	-	-

Planeeritud kruntidele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud nõuded:

- Krundi ehitusalune pindala on lubatud kuni 15% krundi pindalast;
- Planeeritud üksik- ja kaksikelamu suurim lubatud kõrgus 8,0 m ja kuni 2 korrust;
- Krundile on lubatud kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80 m²/hoone, suurim lubatud kõrgus 5,0 m. Abihoone peab arhitektuuriliselt haakuma elamuga;
- Ehitusjoon teemaaga külgnava piiri äärest 7,0 m kaugusel krundi piirist (*vt Põhijoonis*);
- Lubatud katusekalle 15-40°, kogu hoone ulatuses sama kaldega. Abihoonete ja katuse väiksemate osade puhul võib katusekalle olla madalama kaldega;
- Katuse harjajoon projekteerida risti või paralleelsena planeeritud teega;
- Katusekatte materjalina kasutada kivi, puidust sindlikatust, plekk-katust;
- Korstnad tuleb projekteerida vähemalt 0,8 m üle katuseharja. Plekist moodulkorstnate kasutamine hoonest väljaspool ei ole lubatud.
- Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid värvitoone, materjalidest eelistada puitu, looduskivi või krohvi. Erksad toonid ja kontrastid pole lubatud.
- Kruntidevahelised piirded kõrgusega kuni 1,5 m loodusesse sulanduv võrkpiire ja hekk. Krundi teepoolsele piirile on lubatud puidust lattaed või lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piire peab arhitektuuriliselt haakuma elamuga;
- Krundile on keelatud ümarpalkidest elamu püstitamine.

4 LIIKLUS JA PARKIMINE

Juurdepääs planeeringualale on Ülase teelt, millele moodustatakse eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt – teemaa laiussega 18,0 m. Sissesõidud moodustatavatele kruntidele on kavandatud kvartalisiseselt teelt, millele samuti on planeeritud eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt – teemaa laiussega 16,0 m.

Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Parkimine on planeeritud omal krundil: üksikelamu krundile on planeeritud 2 ning kaksikelamu krundile 4 parkimiskohta.

5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUSE RAJAMISE JA HEAKORRA TAGAMISE PÕHIMÕTTED

5.1 HALJASTUSE RAJAMISE PÕHIMÕTTED

Ülase tee äärde on planeeritud puuderida. Igale planeeritud elamumaa krundile on ette nähtud iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6,0 m. Soovitav on kruntidevaheliste võrkaedade äärde rajada hekk, nt piirkonda sobiv kuusehekk. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga.

5.2 PÕHJAVEE KAITSE

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute planeeritud hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

6 KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Planeeringuala vahetusläheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid. Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“. Piirkonna sisetee ja Ülase tee on ette nähtud valgustada ja võimaluse korral organiseerida piirkonda naabrivalve.

7 TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

7.1 ÜLDOSA

Detailplaneeringus on planeeritud kinnistute tehnovõrkude lahendused põhimõttelised. Hoone ehitusprojektis täpsustatakse tehnovõrkude asukohad ja parameetrid. Puid mitte projekteerida

tehnovõrkude kaitsevööndisse. Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamisel. Hoonele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

7.2 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeritud ala veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele 26.02.2016 nr 4-11/170-1.

7.2.1 Veevarustus

Planeeritud hoonete esialgne arvutuslik vee tarbimine on kuni 14,0 m³/d, so 420,0 m³/kuus. Moodustatud elamumaakruntide veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil (*vt joonis Tehnovõrkude koondplaan*). Planeeritud veetorustik on ringistatud vastavalt „Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024“ piirkondade ÜVK-1 ja ÜVK-2 vahel. Igale elamumaakrundile on planeeritud liitumispunkt (kummikiilsiiber) krundi piirist kuni 1,0 m väljapoole. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike veetorustike projekteerimiseks taotleda Aktsiaseltsilt ELVESO uued tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada Aktsiaseltsiga ELVESO.

7.2.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul. Planeeritud on ühine tuletõrjevee- ja joogiveesüsteem. Veevõrk on planeeritud ringvõrguna ja tuleb varustada maapealsete tuletõrjehüdrantidega.

7.2.3 Reoveekanalisatsioon

Planeeritud hoonete esialgne arvutuslik reovee hulk on kuni 14,0 m³/d, so 420,0 m³/kuus. Moodustatud elamumaakruntide reoveekanalisatsioon on lahendatud ühiskanalisatsiooniga (*vt joonis Tehnovõrkude koondplaan*). Detailplaneeringu ala ühiskanalisatsiooniga varustamiseks on vastavalt „Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024“ planeeritud Kopli 4 ja Kopli 2 reoveepumplate väljaehitamine ning survetorustiku väljaehitamine lõigus: Kopli 4 reoveepumpla kuni iseoolne reoveekanalisatsiooni torustik piirkonnas ÜPK-2. Vajalik on ka Kopli 2 reoveepumpla väljaehitamine, kuna planeeringualalt ei ole võimalik kanalisatsiooni ilma Kopli 2 reoveepumplat väljaehitamata olemasoleva eelooluni juhtida. Reoveepumpla kuja on 20 m. Igale elamumaakrundile on planeeritud

liitumispunkt (vaatluskaev) krundi piirist kuni 1,0 m väljapoole. Pumplatele on planeeritud juurdepääsuteed ning pumplatele peab olema tagatud ka juurdepääs.

Torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti (tööprojekti) koostamise käigus. Hoone projekteerimisel, hoonele vajalike kanalisatsioonitorustike ehitusprojekti (tööjooniste) projekteerimiseks taotleda Aktsiaseltsilt ELVESO uued tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada AS-ga ELVESO.

7.2.4 Sademevee kanalisatsioon

Tee maa-aladelt sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud sõidutee ja kõnnitee äärde vähemalt 0,5 m laiune kindlustamata peenar. Kindlustamata peenar tuleb rajada killustiku ja mulla segust, et tagada muru kasv ja kandevõime. Planeeringuala tee äärde on planeeritud drenaaž, mille eelvooluks Ülase tee äärde planeeritud kraav, mis suubub Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres olevasse kraavi, vt Tehnovõrkude koondplaan DP03. Hinnanguline drenaaži vooluhulk planeeringualalt on 7,3 l/s. Ülase tee alune truup on DN500 plasttoru. Vastavalt läbimõõdule laseb DN500 truibitoru minimaalse lubatud kalde 0,5% juures täistäitel läbi 278 l/s. Planeeringualalt tulev veekogus on võrreldes truubi läbilaskevõimsusega väga väike ning probleeme ei tohiks sellega tekkida.

Teekonstruktsioon lahendada selliselt, et drenasihid on suunatud planeeritava drenaaži poole. Drenaažitorustiku asemel võib kaaluda kraavide rajamist planeeringuala tee äärde. Vajadusel näha ette killustikukiht sademevee paremaks drenimiseks. Elamumaakruntide sademevesi tuleb immutada omal krundil, naaberkruntidele on sademevee juhtimine keelatud.

7.3 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritud ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 30.11.2015 väljastatud tehnilised tingimused nr 236347 ja mis kehtivad kuni 30.11.2017.

Planeeringualale kavandatud üksik- ja kaksikelamu elektrienergiaga varustamine on planeeritud mitme-kohalistest liitumiskilpidest kruntide ühisel piiril sõidutee ääres. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4 kV kaabelliinidelt toitega planeeritud 10/0,4 kV alajaamast.

Hoone ehitusprojekti (tööprojekti) koostamiseks tuleb kinnistu omanikul vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

7.4 SIDEVARUSTUS

AS Eesti Telekom (praegune nimi Telia Eesti AS) on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25652090, koostatud 09.12.2015 ning kehtivad kuni 08.12.2016.

Planeeringualal igale kavandatud elamumaakrundile on ette nähtud sidekanalitoru sisestus. Planeeritud sidekanalisatsioonitrass on seotud Lagedi-Kostivere tee ja Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristis asuva sidekanalisatsioonitrassi kaevuga LAG-036.

Tehnovõrkude koondplaanil ja põhijoonisel on graafiliselt näidatud servituudivajadusega ala koridori laiusega 2,4 m sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks. Servituudivajadus on vaja seada võrguvaldaja kasuks. Täpne lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Ehitusprojekti (tööprojekti) staadiumis tuleb tellijal taotleda Telia Eesti AS konkreetsed tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

7.5 KEHTIVAD KITSENDUSED JA PLANEERITUD SERVITUUDIVAJADUSEGA ALAD

7.5.1 Kehtivad kitsendused

Planeeritud alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Ülase tee teekaitsevöönd 10 m tee servast;
- Krundidel Pos 8-14 asub elektriõhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole.
- Krundil Pos 34 asub sidetrassi kaitsevööndiga 1,0 m liini teljest mõlemale poole.
- Krundil Pos 35 asub elektriõhuliin kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole.

7.5.2 Planeeritud kitsendused ja servituudivajadusega alad

Servituudivajadusega alad krundil Pos 33:

Servituudivajadusega ala planeeritud veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4,5 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadusega alad krundil Pos 34:

Servituudivajadusega ala planeeritud veetorustiku ja kanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiusega 4,5 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadustega alad Uus-Kristjani kinnistul:

- Juurdepääsuservituudi vajadusega ala Ülase teele koridori laiussega 6 m.
- Servituudivajadusega ala planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 2,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud veetorustiku, survekanalisatsiooni ja kanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 4,5 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Planeeritud reoveepumpla rajamiseks ja hooldamiseks, kuja 20 m.
- Servituudivajadusega ala planeeritud elektrikaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 2,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.
- Servituudivajadusega ala planeeritud elektri liitumiskilpide paigaldamiseks ja hooldamiseks liinirajatise 2,0 m kaitsevööndiga. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadustega alad Rootsi tee 2 kinnistul:

Servituudivajadusega ala planeeritud veetorustiku ja kanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 4,5 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadustega alad Kaare tänava transpordimaa kinnistul:

Servituudivajadusega ala planeeritud veetorustiku ja survekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 4,5 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadustega alad Piiri tänava transpordimaa kinnistul:

Servituudivajadusega ala planeeritud survekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 2,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadustega alad Päikese tänava transpordimaa kinnistul:

Servituudivajadusega ala planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 2,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadustega alad Kooli tänava L1 transpordimaa kinnistul:

Servituudivajadusega ala planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 2,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

Servituudivajadustega alad Kooli tänava L2 transpordimaa kinnistul:

Servituudivajadusega ala planeeritud sidekanalisatsiooni paigaldamiseks ja hooldamiseks koridori laiussega 2,0 m. Servituut on vaja seada võrguvaldaja kasuks.

8 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

8.1 NÕUDED HOONE PROJEKTEERIMISEKS JA EHITAMISEKS

8.1.1 Radoonileevendusmeetmed

Planeeringualal on radoonitase vastavalt Eesti standardile EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine” kõrgel tasemel (50-250 kBq/m³). Tagada tuleb korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Tagada esimesel korrusel tõhustatud ventilatsioon. Võimaluse korral paigaldada täiendavalt lahendus põrandaaluste ventileerimiseks või alternatiivina kasutada radoonikilet. Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine” (vt täpsemalt radoonitasemete mõõtmise raport DP LISAD ptk).

8.1.2 Võimalikud avarii olukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikud avariiolekukorrad võivad tekkida planeeritud hoonete ehitamisel. Ehitusetapis on oluline järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusetapis vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avarii olukordadeks torustike lekked, kaablite rikked või ehitiste tulekahjud. Torustike lekete ja kaablite rikete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad elamud olema varustatud suitsuanduritega ja nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

8.1.3 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest riknevate jäätmete teke. Jäätmete käitlemise (kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise) korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Rae valla jäätmehoolduseeskirjaga.

8.1.4 Nõuded haljastuse projekteerimiseks

Igale planeeritud elamumaa krundile on ette nähtud iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6,0 m. Soovitav on kruntidevaheliste võrkaedade äärde rajada hekk, nt piirkonda sobiv kuusehekk. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga.

Ülase tee äärsetele kruntidele on ette nähtud istutada puud täiskasvamiskõrgusega vähemalt 10 m, vt Põhijoonis.

8.1.5 Tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP3 (tuleb täpsustada ehitusprojektiga). Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud hoonete vaheline kuja laius on vähemalt 8,0 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Planeeritud on ühine tuletõrjervee- ja joogiveesüsteem. Veevõrk on planeeritud ringvõrguna ja tuleb varustada maapealsete tuletõrjehüdrantidega. Lähtuvalt Eesti standardist EVS 812-6:20152+A1:2013 „Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus“ nõuetest tagab Aktsiaselts ELVESO hüdrantide tootlikkuse 10 l/s kolme tunni jooksul.

8.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Hoone ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on ka vajalik tehnovõrguga ühendusele. Tehnovõrkude servituudivajadustega alade koridoride laiused tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamisel.

Elektrivarustuse projekteerimiseks:

- ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täiendavalt tehnilised tingimused;
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
- kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Sidevarustuse projekteerimiseks:

- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- töid võib teostada ainult Telia Eesti AS volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel (info tööloa saamiseks telefoninumbri 6524000);
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia Eesti AS-lt täiendavad tehnilised tingimused;
- maa-alal paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sideehitis.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks:

- torustike tehnilised parameetrid täpsustatakse ehitusprojekti (tööprojekti) koostamise käigus. Hoone projekteerimisel, hoonele vajalike kanalisatsioonitorustike ehitusprojekti (tööjooniste) projekteerimiseks taotleda Aktsiaseltsilt ELVESO uued tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada AS-ga ELVESO;
- Drenaažitorustiku asemel võib kaaluda kraavide rajamist planeeringuala tee äärde. Vajadusel näha ette killustikukiht sademevee paremaks drenimiseks. Elamumaakruntide sademevesi tuleb immutada omal krundil, naaberkruntidele on sademevee juhtimine keelatud.
- detailplaneeringu ala piirest välja jääv tehnovõrkude lahendus kooskõlastada kinnistuomanikega.

9 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Enne detailplaneeringu kehtestamist seada detailplaneeringu alast välja jäävate ÜVK torustike kaitsevööndi ulatuses isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal edaspidi eostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- Detailplaneeringu elluviimine on kolmes etapis.
- Detailplaneeringus ette nähtud kruntide moodustamine.
- Piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingute sõlmimine ning talle kuuluvale kinnistule detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu rahastamine, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja detailplaneeringule.

- Pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi projekteerimine ja väljaehitamine kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala.
- Detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega vastavalt detailplaneeringule väljaehitamine
- Detailplaneeringu elluviimise teises arenduse etapis (II etapp) projekteerima ja vastavalt Valla poolt heakskiidetud projektile välja ehitama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala.
- Teede projekteerimise alal tegutseva projekteerija poolt Ülase tee teelõigu eskiisprojekti koostamine, mille alusel on võimalik rajada turvaline ning täiendavaid liiklusvooge läbilaskev sõidutee koos metallmastidel ja maakaablil põhineva välisvalgustuse, haljastuse ja kergliiklusteega.
- Vajalike servituutide seadmine.
- Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on detailplaneeringukohaste sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kruntideni ning krundi piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Koostaja: Piret Pallase

14.12.2016