

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva tööga on koostatud Harjumaal, Rae vallas, Rae külas asuva Väike-Tammi tee 1a kinnistu detailplaneering.

Detailplaneerimise projekti koostamise aluseks on omanikupoolne sooviavaldus ja Rae Vallavalitsuse korraldus 03.august 2017 nr 1052. detailplaneeringu koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus.
- Ehitusseadustik.
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringu esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- Katastriüksuse plaan.
- Vahesoo – 7 kinnistu detailplaneering (2006)
- Perspektiivse Tammi tee eelprojekt T15-11 2.
- Etteantud tehnilised tingimused tehnovõrkude projekteerimiseks.
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded veevarustusele“.
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“).
- Muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geoterra OÜ poolt koostatud maa-ala plaan, töö nr 120-2017, koostatud 30.08.2017.a.

2 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus üheks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Määratakse tuleohutusnõuded ning kinnisomandite kitsendused.

Kõrgema taseme planeeringud:

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule (Lisa 1) paikneb planeeritav ala elamumaa (maakasutuse juhtotstarve) juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Detailplaneeringu

koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja iseloomustus.

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas, Rae külas, hõlmates ühte kinnistut - Väike-Tammi tee 1a. Planeeringuala asub Väike-Tammi tee ning perspektiivse Tammi tee ristmikul. Paiknedes väljakujunenud elamuala servas - tegemist on Vahesoo-7 kinnistu detailplaneeringu käigus moodustatud elamukvartaliga. Asukoht vastavalt asukoha skeemile M 1: 20 000 (joonis DP-01).

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Kinnistu pindala (kü plaani alusel) 2 ha, maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa, katastritunnus 65301:002:0660. Planeeritaval maa-alal hoonestus puudub. Detailplaneeringujärgsete (DP) kruntide maakasutus- ja ehitustingimused vastavalt kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeritav kinnistu piirneb kokku 4 kinnistuga. Lääne poolt piirneb planeeritav ala Väike-Tammi teega, põhja ja lääne poolt hoonestamata Vahesoo tee 14 ning Uus-Trelli maatulundusmaa katastriüksustega ning lõuna poolt hoonestatud Väike-Tammi tee 1 elamumaa kinnistuga.

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurused vastavalt moodustatavate kruntide tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Vastavalt asukoha skeemile M 1: 20 000 (joonis DP-01) toimub juurdepääs alale piki Nurme- ja Tammi teed ning väikeses osas ka piki Väike-Tammi teed algusega 700 m kaugusel paiknevast Tallinn-Tartu maanteelt.

Eelpoolnimetatud Vahesoo-7 detailplaneeringu käigus moodustatud elamukvartali kinnistutel on samuti juurdepääsud vahetult Väike-Tammi tupikteelt.

Piki kinnistu põhjapiiri kulgeb endisaegse raudteetammi muldkeha.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Vaadeldava ala teed ja tehnovõrgud on lahendatud Vahesoo-7 kinnistu detailplaneeringu (2006) käigus. Piki Väike-Tammi tee transpordimaad kulgevad vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, gaasitrass ning 0.4 kV maakaablid.

Elektrivarustuse alajaam asub vahetult teisel pool Väike-Tammi teed.

Kinnistu põhjaosas kulgevad, paralleelselt vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud ning gaasitrass. Olemasolev situatsioon on kajastatud DP tugiplaanil (joonis DP-03).

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.

Kinnistu kujutab endast looduslikku heinamaad. Kinnistu Tammi tee piiril kasvavad üksikud puud. Maapinna reljeef on tasane – reljeef langeb põhja -lõuna suunal ning maapinna kõrgusmärgid on vahemikus +41.56 - +41.26 m.

3.7. Kehtivad piirangud.

Planeeritaval alal kehtivad katastriüksuse põhjapiiril paiknevatest tehnoõrkudest ning teetammist tulenevad kitsendused ja maakasutuspiirangud.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS.

Planeeritavale kinnistule on kavandatud ühe elamukrundi ning ühe transpordimaa krundi moodustamine. Rae valla kehtiva üldplaneeringu (Lisa 1) kohaselt asub detailplaneeringuks taotletav ala tihehoonestusalal, Rae küla elamupiirkonnas. Üldplaneeringuga on piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud enamjaolt väikeelamumaa. Piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus.

Vastavalt „Kontaktvööndi skeemile“, leht DP-02, on lähiümbruse kontaktvööndis kehtestatud 3 detailplaneeringut ning algatatud lisaks 4 detailplaneeringut:

- Vahesoo-7 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 21.11.2006.a. Töös nähti ette 14 väikeelamukrundi ning Väike-Tammi tee transpordimaa moodustamine.

Käesolevaga planeeritav elamukrunt toimib olemasoleva elamukvartali jätkuna, täites tühimiku olemasolevas asustusstruktuuris.

- Vahesoo-4 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 08.03.2005. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine elamukruntideks.

- Vahesoo-3 kinnistu detailplaneering, kehtestatud 27.07.2004. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine elamukruntideks.

- Trelli ja Uus-Trelli kü-ste detailplaneering, algatatud 12.09.2006.

Detailplaneeringus nähti ette kinnistu jagamine äri- ja tootmismaa ning elamumaa kruntideks.

- Uuetoa talu kinnistu detailplaneering, algatatud 21.11.2006. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine elamukruntideks.

- Uus-Viskari, Vahesoo 9 ja Sepa-Rae 1 kü-ste detailplaneering, algatatud 19.06.2007. Detailplaneeringus nähti ette kü-se äri- ja tootmismaa kruntideks jagamine.

- Rimmelga kü-se detailplaneering, algatatud 20.12.2005. Detailplaneeringus nähti ette kü-se ärimaa kruntideks jagamine.

Tööl lisatud kontaktvööndi joonisel on näha piirkonna asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon. Uut elamukrunti kavandatakse olemasoleva elamumaaga külgnevale alale ning arendamisel lähtutakse väljaehitatud teede, tehnoõrkude ja asustusstruktuurist. Kinnistu jagamisel ning ehitusõiguse kavandamisel peetakse silmas perspektiivse Tammi tee transpordimaa laiust ning teekaitsevööndi ulatust. Tammi tee kaitsevöönd on 20 m sõidutee servast (ala kus ei tohi paikneda hooneid). Tammi tee puhul on tegemist Rae küla elurajoone Peetri külaga ühendava teega, et tagada elamuarenduse kasvuga kaasnevat liikluskoormuse kasvu ning ühistranspordi

korraldamiseks. Moodustatava transpordimaa kaudu toimub lisaks tehnovõrkude ringistamine.

Käesolevaga planeeritud elamukrundi suuruseks kujuneb 1358 m² ning transpordimaa 636 m². Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkondlike hoonestustingimustega ning piirkonnas domineeriva arhitektuuriga. Vahetult ümbritseval alal (Vahesoo-7 elamukvartal) on kinnistud hoonestatud 1 ja 2.-korruseliste (täiskorrused) väikeelamutega. Kinnistutel paiknevad lisaks 1-2 abihoonet. Hooned paiknevad kinnistul lahtiselt. Katusekalle 18-30 kraadi. Katusekujult on valdavalt esindatud kelpkatused, esineb ka madalakaldelist viilkatust. Välisviimistluse osas on peamiselt kasutatud krohvi, puitu, tellist ning vähesel määral ka looduslikku kivi.

Täisehituse % planeeritaval krundil on maks. 15 %.

Kavandatud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab väljakujunenud hoonestuslaadi ning ehitusmastaapi.

Planeeritav maaüksus paikneb logistiliselt heas kohas – juurdepääs planeeritavatele kruntidele lähtub otse juurdepääsuteelt. Soodne asukoht, tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri olemasolu loob eeldused asustuse tihendamiseks.

Antud töös ühe väikeelamukrundi kavandamine eelpoolnimetatud põhjusel on loogiline. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada keskkonda sobiv, loodust säästev, privaatne ning turvaline elukeskkond. Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi.

5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga on kavandatud jagada kinnistu üheks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Hoonestusala määramisel on eelkõige lähtutud teede kaitsevöönditest ning tehnovõrkude asukohaga. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja planeeritavate kruntide ehitusõigused, vastavalt tabelile DP joonisel, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Elamumaa krundile on lubatud 1 põhihoone ja kuni 2 abihoonet (1+2). Abihooned võivad vajadusel paikneda väljaspool põhihoonete hoonestusala (va. tee kaitsevööndis) kui on tegemist on alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoonega. Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihoone on seotud abihoonete arvuga krundil. Kui see hoone paikneb lähemal kui 4 m naaberkinnistu piirist on vaja see asukoht kooskõlastada naaberkinnisaja omanike omavahelisel kirjalikul kokkuleppel,

kus peab olema fikseeritud, et naaberkinnisasja omanik(ud)on teadlik(ud) nende katastriüksustele seatavast tuleohutuskujast tulenevast kitsendus(t)est ja/või tuleb tule leviku piiramine naaberehitistele tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ruumilise planeerimise tagamiseks ehitisi (va piirdeaed) mitte püstitada Väike-Tammi tee poolsele katastriüksuse piirile lähemale kui 5 m ning perspektiivse Tammi tee poolsele piirile lähemale kui 13.8 m

Elamu maksimaalne korruselisus: 2 korrust (täiskorrused), abihoonel - 1 maapealne korrus. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Hoonete täpne paiknemine täpsustub elamu projekteerimise etapis.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	204 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	400 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	8 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5 m

Pos 2

Tanspordimaa krundile ehitusõigust ei kavandata. Transpordimaa krunt moodustatakse läbiva Tammi tee teenindamiseks ning ühtlase teekoridori moodustamiseks.

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Servituudid ja kaitsevööndid.

Elamumaa (E100%) sihtotstarbega kinnistu baasil moodustatakse üks elamumaa (E100%) ning üks transpordimaa (L100 %) sihtotstarbega krunt:

- krunt pos. nr 1 - suurusega 1358 m² (E);
- krunt pos. nr 2 – suurusega 636 m² (L)

Territooriumi bilanss:

- 1 elamumaa krunti (E) – 1358 m² (68 %)
- 1 transpordimaa krunt (L) – 636 m² (32 %)

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Plan. elamumaa kinnistul puuduvad servituudilised piirangud.

DP põhijoonisele on kantud krundi Tammi tee 20m kaitsevöönd 13.8m ulatuses ning Väike-Tammi tee kaitsevöönd 5 m ulatuses. Planeeritava kanalisatsioonitorustiku paigaldamiseks, laiusega 2 + 2 m, planeeritava elamukrundi pos. nr 1 kasuks (pind 20m²).

Päas planeeritavale elamumaa krundile kulgeb läbi Väike-Tammi tee kinnistu transpordimaa (65301:002:1183), mis asub eramaal. Vastavalt vallavalitsuse kirjale 04.12.2017 nr 6-1/10360-1 tuleb käesoleva detailplaneeringu käigus sõlmida notariaalse juurdepääsu servituudi kokkulepe Väike-Tammi tee kinnistu omanikuga (mtü Väike-Tammi, registrikood 80363254). Servituudi vajadusega ala sõidutee

ulatuses (laius 4m) ning kinnistu esipiiri pikkuses, plan. krundi pos. nr 1 kasuks. Pindala 130 m².

Väike-Tammi tee transpordimaa kü-sel nähakse lisaks ette servituudi vajadusega alad:

- planeeritavale veetorustikule (kaitsevööndi ulatuses), laiusega 2+2 m alates ol.olevast vee magistraaltorustikust (ühinemispunktist) kuni liitumispunktini AS Elveso kasuks (pind 8 m²) ja liitumispunktist kuni krundipiirini plan. elamukrundi pos. nr 1 kasuks (pind 4m²);
- planeeritava gaasitoru paigaldamiseks, laiusega 2m (pind 2m²), krunt pos. nr 1 kasuks;
- planeeritava 0.4 kV kaablitrassi rajamiseks, laiusega 2m (pind 30m²) Elektrilevi OÜ kasuks.

Väike-Tammi tee 2a, tootmismaa kinnistul (Fuxia Holdings OÜ, registrikood 12130400), on 0.4kV kaablitrassi rajamiseks määratud 2m laiune servituudi vajadusega ala (pind 8m²) Elektrilevi OÜ kasuks.

Projekteeritavate trasside servituudi täpne asukoht täpsustub rajatiste projekteerimise etapis. Rajatiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul/ sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritavale maa-alale rajatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne. Hoonete rajamisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohtale, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga.

Elamust ja abihoonest luua stiililine tervik. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Arhitektuursed tingimused

Hoonestusviis – lahtine.

Lihtsad selgemahulised hooned.

Katuseharja suund risti või paralleelne krundi esipiiriga.

Katus: kelpkatus, katusekalle: 18° - 30°. Katusekalle määratakse ehitusprojekti.

Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm.

Välisviimistluse nõuded: hoonete fassaadid liigendada erinevate fassaadimaterjalidega. Välisviimistlus on soovituslik kasutada puitu, krohvi, tellist, kivi. Vältida imiteerivaid materjale. Mitte kasutada ümarpalki, ristseotisega freespalki. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojekti käigus. Ehitusprojekti koostamisel arvestada hoonete ja piirdeaedade arhitektuurset ja esteetilist sobivust konkreetsele keskkonda.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõnede normidega.

Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Piirded

Piirde lahenduse väljatöötamisel tuleb lähtuda elamu arhitektuurist (piire peab sobituma hoone kompleksi arhitektuuriga) ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Tee poolne piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaedade kõrgus maapinnast võib olla kuni 1.5 m.

Piirete, sh. väravate täpne asukoht määratakse projekteerimise järgmisel etapil – hoonete projekteerimise staadiumis. Piirde väravad ei tohi avaneda tee poole.

5.5 Haljastus ja heakord.

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Seetõttu on ette nähtud elamukrundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min. 6.0 m. Läbiva Tammi tee äärde on ette nähtud puudeallee. Teede ja piirete äärde näha ette tihe põõsaserine. Selle nõudega saavutatakse suurem varjatus naaberkruntide ja võimalike tuulte eest. Haljastuse rajamisel arvestada nõudmistega istutuskaugustele liinidest ja trassidest. Kõik krundisisesed teed ja platsid näha ette kõvakattega.

Kasvumuld ehitusplatsilt tuleb koorida ja kasutada omal krundil või ära vedada spetsiaalsesse kogumiskohta mujal kasutamiseks.

5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus.

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene, kuna reovesi kanaliseeritakse ühisvõrkude baasil. 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.

Müra

Planeeritav ala asub piirkonnas kus peale piirkonda läbiva Tammi tee valmimist suureneb liiklusrumürast tulenev negatiivne mõju.

Tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016.a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peavad hoone välispiirded vastama heliisolatsiooninõuetele, et välismürast (LpA,eq,T) põhjustatud müra normtase ruumis (päeval 40 dB, öösel 30 dB) ei oleks ületatud. Hoone välispiirded peavad vastama EPN.16.1 „Heliisolatsiooninõuded ehitise välispiiretele“ punkt 2.2 nõuetele. Projekteeritava hoone välispiirde õhumüra isolatsiooniindeks $R'w = 55$ dB.

Radoon

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Ehitamisel jälgida hoolikalt radooniohutu hoone projekteerimise EVS 840:2009 nõudeid, et ruumiõhu radoonisisaldus ei ületaks piinormi.

Kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides, et vähendada ruumiõhu radoonisisaldust.

Vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ alapeatükk 4.1 Radoon ja selle allikad järgi tuleb ehitusprojekti staadiumis koostada radooniuuring ning vajalikud mõõtmised.

Olme- ja ehitusjäätmed

Olmejätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisisesele. Tahked jätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jätmete vedu korraldab firma peab omama jätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivad jätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjätmete ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jätmeluba omavale jätmekäitlusettevõttele. Ehitusjätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jätmehoolduseeskirja tingimustele.

5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele.

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

5.8 Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetodid.

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on nad ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne.);
- kemikaalide, kütuse, õlide lekked;

Sellistes olukordades minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal. Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

Võimalike avariihohtlike olukordade vältimise meetmed on:

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust. Vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasaarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.

5.9 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Käesoleva tööga piirkonna liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs planeeritavale elamumaa krundile toimub Väike-Tammi teelt.

Detailplaneeringu käigus moodustatakse avalikuks kasutuseks ette nähtud ja vallale üle antav transpordimaa krunt, mis kuulub edaspidi liitmisele perspektiivse Tammi tee transpordimaaga. Krundi moodustamisel on aluseks võetud Tammi tee eelprojekt (T15-11 2) lahendus, mis on kantud põhijoonisele. Tegemist on 7.0 m laiuse avalikuks kasutamiseks ettenähtud teega, mille kaudu nähakse ette korraldada ühistranspordi ühendused Peetri küla ning Tallinnaga. Tammi tee kaitsevöönd 20m. Väike-Tammi tee kaitsevöönd on vastavalt Vahesoo-7 detailplaneeringule 5 m kinnistu piirist. Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada lühiajalise peatumise võimalusega teepervel, kruntide sissepääsude kõrval.

Parkimine

Planeeritud krundile on ette nähtud 2 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse betoon- või murukiviga.

Sissesõidu ja parkimise täpne asukoht täpsustub elamu projekteerimise etapis.

Vertikaalplaneerimine

Kinnistustiseste teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega.

Sõltuvalt maapinna reljeefist tuleb kruntide ehitisealust maapinda tõsta. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta. Hoonestusala piires võib olemasolevat maapinda tõsta maksimaalselt 0.5 m. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

Põhijoonisele on kantud elamu maapinna absoluutne kõrgusmärk. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

Teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põiklalle 0.025. Planeeritavate krundisisesete teede ja platside paiknemine lahendatakse projektstaadiumis. Planeeritavad kinnistustisisesed teed ja platsid rajatakse äärekivita. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

Vertikaalplaneerimine koostatakse hoonete projekteerimise staadiumis.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee immutamine oma kinnistu piires haljasalale, vajadusel kasutada immutusplokki. Puhastamist vajav sademevesi

puhastatakse (vajaduse tekkimisel) kinnistu piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad+õlipüüdjad) enne immutusplokki suunamist. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

5.10 Tuleohutus

Planeeritavale maa-alale nähakse ette ühe üksikelamu rajamine.

Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt normatiivdokumentidele:

- Naaberkinnistute hoonetevaheline tuletõrjekuja peab üldjuhul olema 8.0 m.
- tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – 8.0 m.
- hoone maksimaalne korruselisus on 2
- hooned kuuluvad min. tuleohutusklassi TP3.

Tuletõrje veevarustus nähakse ette lahendada olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil, mis asetseb Väike-Tammi tee 4 kinnistu kohal Tammi teel, vastavalt joonisele DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“. Olemasolevast ühisveevärgist tagatakse tulekustutusvesi 10 l/s.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812, osa 6:2012.

5.11 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud EVS 809-1 2002. Kuriteoohu vähendavad rajatavad piirde. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega.

Turvalisust tõstab asjaolu, et planeeritav ala paikneb ehituslikult hõlmatud alal, naaberaladele on kerkinud või kerkivad uued väikeelamud. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu.

Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sadeveed

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Väike-Tammi tee 1a baasil kinnistu jagamiseks üheks üksikelamu ning üheks transpordimaa krundiks.

Detailplaneeringu ala piirkonnas, ÜVK võrkude projekteerimisel juhinduda Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavast 2013-2028 ning seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetrid ja ühendusi teiste süsteemidega.

Piki Tammi ja Väike-Tammi teed on piirkonna vee-ettevõtja poolt rajatud vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud.

Käesoleva tööga lahendatakse planeeritava üksikelamu varustamine ühisveevärgi ja Kanalisatsiooniga. Lahendus on koostatud vastavalt AS Elveso 18.08.2017 nr 4-11/1651-1 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilistele tingimustele VK-TT 153 detailplaneeringu koostamiseks.

Veevarustus

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 0.4 m³/d (12 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- detailplaneeringus näha ette planeeritava kinnistu veeühendus olemasolevast veetorustikust D110 piirkonnas V-1, vastavalt tehn. ting. juures olevale skeemile);
- piirkonda V-1 planeeritakse liitumispunkt (maakraan).

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2.0 bar.

Kinnistute veevarustuseks näha ette veeühendustorustik De32mm kuni kinnistu piiri taga asuvasse liitumispunkti maakraan DN25mm ca 0.5 – 1.0 m kinnistu piirist väljapool.

Tuletõrje veevarustus

AS Elveso tagab välistulekustutuseks tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s.

Reovete kanalisatsioon

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 0.4 m³/d järgmistel tingimustel:

- kinnistu varustamine ühiskanalisatsiooniga on võimalik olemasolevast kaevust nr 2 Tammi teel, mis jääb liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Pinna- ja drenaaživee juhtimine kanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

Plan. krundi iseoolse kanalisatsiooni

lahendus antakse elamu ehitusprojekti koosseisus.

Saju-, pinna- ja drenaaživete lahendus

Piirkonnas sademevee eelvool puudub. Saju -, pinna- ja drenaaživete juhtimine kanalisatsiooni ei ole lubatud. Sadeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sadeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

DP joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud“, joonis DP-04 on välja toodud projekt. veetrassi servituudi vajadusega ala alates ühinemispunktist kuni liitumispunktini, kaitsevööndi (2+2 m) ulatuses. Isikliku kasutusõiguse lepingu tingimused peavad vastama AS Elveso poolt koostatud näidistele või kokkuleppel AS-ga Elveso.

6.2 Gaasivarustus

Planeeritava krundi sooja- ja soojaveevarustus lahendatakse maagaasi baasil. Vastavalt Energate OÜ kirjale nr 24.08.2017.a. /T-393 Väike-Tammi tee 1a gaasipaigaldis projekteerida alates Väike-Tammi teele, kiinistu piiril lähedale paigaldatud maa-alusest DN25 sulgseadmest.

Moodustatava nn. Tammi tee transpordimaa kaudu toimub gaasitorustiku ringistamine.

Gaasipaigaldis projekteerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse“ ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele.

Hüdraulilise arvutuse aluseks võtta maagaasi rõhk liitumispunktis max. 0.1 bar ja gaasi kogus max. 2.5 m³/h.

Gaasipaigaldise projekteerimisel arvestada ELSTER tüüpi gaasiarvesti paigaldusega hoones asuvalle gaasitorustikule. Gaasiarvesti asukoht kooskõlastada eelnevalt Energate OÜ arendusjuhiga. Gaasipaigaldise projekt kooskõlastada Energate OÜ, Inspecta OÜ ja teiste vajalike osapooltega. Hoone sisestusele projekteerida täiendav sulgseade.

6.3 Elektri- ja sidevarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 301981 23.08.2017.a. nähakse Väike-Tammi tee 1a krundi varustamine elektrienergiaga 3x25A ette projekteeritavast liitumiskilbist krundi piiril tee ääres, toitega projekteeritavalt 0.4 kV kaabelliinilt toitega olemasolevast Vahetuvike 10/0.4 kV alajaamast.

Detailplaneeringus on määratud trass 0.4 kV kaablitrassi ning liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilp on planeeritud krundi sisse – esipaneel aiapinnaga tasa. Liitumiskilp on vabalt teenindatav. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga asub liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Liitumiskilbist edasi peab Tarbija ise ehitama nõuetele vastava kaabelliini.

DP joonisel „Põhijoonis ja tehnovõrgud“, joonis DP-04 on välja toodud proj. kaablitrassi servituudi vajadusega ala eramaal paikneval transpordimaal kuni liitumispunktini, kaitsevööndi (1+1 m) ulatuses.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

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

Tehnovõrkude ning servituudialade täpne asukoht täpsustub trasside projekteerimise etapis.

Sidevarustus

Vastavalt Telia telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele 14.09.2017.a. nr 29141976 Telia kaablivõrk Rae külas selles piirkonnas puudub (geo-alusele märgitud kaablikanalisisatsioon on kasutusest väljas trassi jupp).

Väike-Tammi tee 1a kinnistule planeeritava üksikelamu telekommunikatsiooniühendusega varustamine on võimalik lähiajal lahendada, tellides vajaliku mahuga Telia mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele ning kü-ste kinnistusraamatusse kandmine;
- moodustatud Tammi tee transpordimaa (pos 2) üle anda vallale 3 kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkudega liitumiseks liitumislepingute sõlmimine;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni), mahasõidu rajamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- hoonete ehitusloa taotlemine ja väljastamine.

Koostas:

Arhitekt Tõnis Sirp
15.04.2018