

Töö nr: 0315-DP

MÄNNIMETSA TEE 18, JÄRVEKÜLA, RAE VALD KINNISTU DETAILPLANEERING

tellija: Rae Vallavalitsus

planeerija: Anne Kose
(EP 00202FIE-0001)
Supluse pst. 7 – 14, Tallinn
t. +372 5515254
annekose2@gmail.com

omanik (huvitatud isik): Jargo Liib
Raua tn. 1- 42, Tallinn, Harjumaa
jargo@liib.eu

oktoober, 2015, Tallinn

KÕITE SISUKORD

I	PLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID	3
II	SELETUSKIRI	4
1	ÜLDOSA.....	4
1.1	Detailplaneeringu koostamise aluste loetelu	4
1.2	Detailplaneeringu lähtedokumendid	4
1.3	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
1.4	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2	OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1	Planeeritava ala maaomandi seis.....	5
2.2	Kehtiva detailplaneeringu tingimused.....	5
2.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
2.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
2.5	Olemasolev tehovarustus.....	6
2.6	Olemasolev haljastus ja keskkond.....	6
2.7	Kehtivad piirangud.....	6
3	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED JA SELLE ANALÜÜS...6	
	FOTOD MÄNNIMETSA TEEL LÄHINAABRUSES OLEVATEST HOONETEST	8
4	PLANEERIMISLAHENDUS.....	10
4.1	Andmed moodustatavate kruntide kohta.....	10
4.2	Krundi ehitusõigus.....	11
4.3	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	11
4.4	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	11
4.5	Piirded.....	12
4.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	12
4.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
4.8	Vertikaalplaneerimine.....	12
4.9	Tuleohutusabinõud.....	13
4.10	Servituutide vajaduse määramine.....	13
5	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	13
6	TEHNOVÕRGUD	14
7	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	14
8	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	14
9	MUUD VAJALIKUD UURINGUD.....	14
III	KOOSKÕLASTUSED	
IV	JOONISED	

I PLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus.
2. Rae Vallavalitsuse korraldus Järveküla Männimetsa tee 18 kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine, 16. juuni 2015, nr. 923
3. Lähteseisukohad Järveküla Männimetsa tee 18 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, 16.06. 2015
4. Järveküla Männimetsa tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest informeeriv kiri (20.07.2015 nr. 6-1/6324 ja m21.07.2015 nr. 6-1/6333)
5. Detailplaneeringu algatamise kuulutus ajalehtedes Rae Sõnumid (juuli 2015) ja Harju Elu (03.07.2015).

II SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Rae vallas, Järvekülas, Männimetsa tee 18 kinnistu detailplaneeringuga planeeritava maa-ala suurus on ca 0,22 ha Detailplaneeringu ala määratleb Männimetsa tee 18 kinnistu ja lähiala.

Vaadeldavale alale on koostatud planeering 2008. aastal (LM LAO Kinnistu) OÜ AB Lokomotiiv poolt. Käesolev planeering käsitleb sellest planeeringualast ühte kinnistut (Männimetsa tee 18) ja selle eesmärgiks on suurendada osaliselt kehtivaid ehitusõigusi.

1.1 Detailplaneeringu koostamise aluste loetelu

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Planeerimisseadus, Rae Valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013), detailplaneeringu algatamise taotlus (Jargo Liib) ja Rae Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamiseks (nr. 923, 16.06.2015)

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniseadus
- Asjaõigusseadus
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 (red. 01.01.2009) määrus nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord"
- Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015 nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-7:2008 Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused
- hea ehitustava
- DP0497 – LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508)

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

Topo-geodeetilised mõõdistustööd, OÜ K & J, töö nr 2001, 20.01.2015.

1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Rae Vallas Järvekülas asuva Männimetsa tee 18 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on muuta (suurendada) osaliselt kinnistu ehitusõigusi uue kaksikelamu ehitamiseks.

Detailplaneeringuga ei muudeta Rae Valla kehtivat üldplaneeringut.

Planeeritaval maa-alal on varem kehtestatud detailplaneering 10.03.2009. aastal (nr. DP0497, LM LAO Kinnistu, koostaja OÜ AB Lokomotiiv).

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Rae Vallas, Järvekülas, Männimetsa tee 18 kinnistul. Kinnistu suurus on 2112 m². Planeeringu ala piirneb põhjast ja idast Männimetsa teega, lõunast Männimetsa tee 20 ja läänest Männimetsa tee 16 kinnistutega. Käesoleval ajal on kinnistu Männimetsa tee 18 sihtotstarbeks 100% elamumaa.

Rae Valla üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks – elamumaa

Ala on ümbritsevast metsamassiivist välja lõigatud lagendik Viljandi maanteest ida pool. Piirkond on uusarendus, väljaehitatud tänavate ja tehnovõrkudega. Käesolevaks ajaks on rajatud mõned elamud ja mõned on ehitusjärgus.

Planeeritav kinnistu on hoonestamata ja seal kasvab tükati noori mände.

2.1 Planeeritava ala maaomandi seis

Planeeringualal asuvad järgmised kinnistud:

Aadress	Pindala m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Männimetsa tee 18	2112	1	65301:001:2859	100% elamumaa	Jargo Liib

2.2. Kehtiva detailplaneeringu tingimused.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Männimetsa tee 18 kinnistu maakasutussihtotstarbeks 100% elamumaa.

Kinnistu suurimaks ehitusaluseks pinnaks on lubatud 250 m², krundi täisehituseks 11,7%.

Hoone suurimaks brutopinnaks on lubatud 400 m²

Krundile on lubatud ehitada 1 kaksikelamu, mille kõrguseks on max 9 m.

Hoonete katusekalle peab jääma 0-20° vahemikku ning tulepüsivusklass olema minTP3.

Lubatud välisviimistlusmaterjalid seintel on saetud/hööveldatud puit, vineer, tahvelplekk, fassaaditellis, looduslik kivi, betoonkivi, krohv. Lisaks avatäidete klaas.

Keelatud on plastik- ja profiilplekkvoodrid. Lubatud katusekattematerjalid on valtsplekk, puit (näiteks kimm) ja erinevad rullkatted. Välisviimistluse värvitoonide puhul ei ole piiranguid seatud.

Palkhoonete rajamine ei ole lubatud.

2.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Männimetsa tee 18 kinnistu piirneb põhja- ja idasuunast Männimetsa tee (65301:001:2844) transpordimaa üksusega ning läänest Männimetsa tee 16 (65301:001:2857) kaksikelamuga hoonestatud elamumaa üksusega. Männimetsa tee 20 krunt (65301:001:2862), mis jääb planeeritavast alast lõuna poole on hoonestamata.

2.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Männimetsa tee 18 krundile toimub Männimetsa teelt.

2.5. Olemasolev tehnovarustus.

Männimetsa tee 18 kinnistu piiril on vee-, kanalisatsiooni- ja sidekaabli liitumispunktid, samuti elektri liitumiskilp.

2.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Männimetsa tee 18 kinnistu näol on tegemist üksikute puude gruppidega (noored männid) kaetud rohumaaga.

Maaüksus on tasase reljeefiga.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

2.7. Kehtivad piirangud.

Kehtivad piirangud puuduvad.

3 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED JA SELLE ANALÜÜS

Männimetsa tee 18 kinnistu asub Rae vallas Järvekülas. Planeeringuala suuruseks on ca 0,2 ha. Kinnistut piirab põhja- ja idaküljest Männimetsa tee, läänest ja lõunast elamumaa (Männimetsa tee 16 ja 20). Lähim maantee, nr 15 Tallinn - Rapla - Türi, asub ca 700 m kaugusel edelasuunas.

Detailplaneeringuala asub uusarenduspiirkonnas, millel on kehtestatud LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering. Sellega jagati ala ühe- ja kahepereelamumaa kruntideks. Käesoleva detailplaneeringu lähinaabrust iseloomustavad suuremad metsaalad ning nendevahelised elamute grupid. Tihedam asustus on välja kujunenud alast ca 2,5 km kaugusel kirde suunas asuvas Peetri alevikus. Detailplaneeringu alast ca 2 km kaugusele idasuunda, Liiva, Põdra ja Aruhansu tee äärde jäävad laiaulatuslikud elamurajoonide arendusalad. Läänesuunda, teisele poole Tallinn - Rapla - Türi maanteed jäävad äri- ja tootmismaade kompleks ning metsamaad.

Lähim bussipeatus „Kaarla“ asub detailplaneeringualast läänesuunas, Tallinn - Rapla - Türi maan-tee ääres, planeeringualast ca 800 m kaugusel. Lähim lasteaed, Tallinna Raku Lasteaed, asub Tallinnas, Nõmme linnaosas ca 1,7 km kaugusel. Lähim kool asub ca 3,8 km kaugusel Peetri alevikus ning selleks

on Peetri Lasteaed-Põhikool. Lähim suurem kaubanduskeskus on Raudalu Konsum, mis asub Tallinn - Rapla - Türi maantee ääres ca 700 m kaugusel Männimetsa tee 18 kinnistust.

Järveküla küla on hea asukohaga Tallinna linna, ümbritsevate teede, lähedalasuvate töökohavõimaluste (tööstuspargid Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa tee ääres, Jüri alevikus jm), haridusasutuste ja transpordiühenduse suhtes.

Männimetsa tee 18 krundil ning selle lähialadel kehtestatud LM Lao kinnistu ja lähialade detailplaneeringu kohaselt moodustati planeeritavale alale 1500 - 2300 m² suurused elamumaa krundid, mis on lubatud hoonestada ühe- ja kahepereelamute ning abihoonetega. Üksikelamute hoonestus-viis piirkonnas on üldjuhul lahtine, ühel krundil reeglina elamu kuni kaks abihoonet. Piirkonnas ühtset hoonete ehitusjoont pole välja kujunenud.

Kavandatud uushoonestus sobib ettenähtud asukohta, tekib korrastatud kompaktne asumiruum.

Lähiminevikus on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

1. DP0497 – LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508)
2. DP0828 - Männimetsa tee 21 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 01.09.2015 otsusega nr 1241)

Lähiminevikus on kontaktalal algatatud järgmised detailplaneeringud:

1. DP0731 – Vana-Kongo kinnistu detailplaneering (algatatud 24.04.2001 Rae Vallavolikogu otsusega nr 196)
2. DP0286 – Kongo kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud 18.01.2011 Rae Vallavolikogu otsusega nr 193)
3. DP0823 – Männimetsa tee 43 kinnistu detailplaneering (algatatud 25.11.2014 Rae Vallavolikogu otsusega nr 1606)
4. DP0832 – Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistute detailplaneering (algatatud 03.02.2015 Rae Vallavolikogu otsusega nr 174)

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanätingimused" tulenevaid piiranguid käsitletaval maa-alal ei ole.

Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud **Rae valla üldplaneering** määrab planeeritava ala piirkonna juhtotstarbeks elamumaa.

Üldplaneeringu seletuskirja Lisa nr 3: Piirkondlikud hoonestustingimused lubab Järveküla külas elamumaa krundi minimaalseks suuruseks 1500 m², krundi hoonestuse täisehitus paariselamute puhul peab olema 10-15%; lubatud on 2 korrust katuseharja kõrgusega kuni 8 m ning kuni kaks abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80 m² ja kõrgusega kuni 5 m.

Detailplaneeringulahenduse hoonestustingimuste väljatöötamisel ja uute hoonete asukoha määramisel on arvestatud lähematel naaberkinnistutel olevate hoonete paiknemisega.

Käesolev detailplaneering ei sisalda kehtiva Rae valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Männimetsa tee 18 krundi hoonete ehitusõiguse ulatuse suurendamine.

Kehtiv Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering võimaldab Männimetsa tee 18 krundile suuremat hoonete ehitusalust pinda kui Männimetsa tee 18 krundil kehtiv Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508 kehtestatud detailplaneering (krunt pos nr 29) seda ette näeb. Kinnistu omanik soovib kasutada üldplaneeringust tulenevaid võimalusi.

FOTOD MÄNNIMETSA TEEL LÄHINAABRUSES OLEVATEST HOONETEST



Vaade Männimetsa tee 16 elamule tänava poolt



Vaade Männimetsa tee 16 elamule projekteeritava kinnistu poolt



Vaade Männimetsa tee 16 elamule projekteeritava kinnistu poolt



Vaade Männimetsa tee 31 ehitatavale elamule projekteeritava kinnistu poolt

4 PLANEERIMISLAHENDUS

Kehtiva detailplaneeringu järgi on maa-ala sihtotstarbeks elamumaa.

Detailplaneering ei sisalda Rae Valla üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Männimetsa tee 18 kinnistu planeerimislahendus tuleneb vajadusest suurendada osaliselt kinnistu ehitusõigusi hoonestamata krundile kaksikelamu rajamiseks.

Olemasolevale kaksikelamu krundile seatud ehitusõiguseid muudetakse Rae valla üldplaneeringuga lubatud piirides.

	LM Lao kinnistu ja lähiala DP	Rae valla üldplaneering	Männimetsa tee 18 DP
	Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsus nr 508	Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462	Algatatud 16.06.2015 Rae vallavalitsuse korraldus nr. 923
Krundi täisehitus	11,7 %	kuni 15 %	kuni 15 %
Suurim hoone ehitisealune pind	250 m ²	kuni 316 m ²	kuni 316 m ²
Suurim hoonete arv	1	3 (1 elamu- ja 2 abihoonet)	3 (1 elamu- ja 2 abihoonet)
Suurim abihoonete ehitisealune pind,	-	60 m ²	60 m ²
Suurim lubatud hoone - te katuseharja kõrgus, m (elamu/abihoone)	9m / 6m	8m / 5m	9m / 6m
Katusekalle	0-20°	ei ole määratud	0-20°
Piirdeaed	Elamukrundid markeeritakse tänavate pool horisontaalsetest puitprofiilidest ja teraspostidel piirdeaedadega. Puitprofiilide vahe on ca 10 cm. Piirdeaia kõrgus on 1,2 m.	-Puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire. -Võrkpiire hekiga. -Kuni 1,5 m, lähtuda naaber-kinnistute lahendusest.	Piirdeaia kõrgus on 1,5 m. Metallvarbpiire, puidust lattaed või võrkaed hekiga. Lubatud ei ole tihe puidust lattaed või müüritis.

Kuna uue lahendusega nähakse ette ka abihoone rajamise võimalus, siis ehitusala suurendatakse kinnistu lõunapiiri suunas kuni 4m kaugusele naaberkinnistu (Männimetsa tee 20) piirist. Teised kaugused krundi piiridest jäävad endiseks. Eluhoone asukoht ehitusalas on võimalikult tänavapoolse (põhja) piiri lähedal ja paigutada paralleelselt põhjapoolse krundi piiriga. Kaks abihoonet võib paigutada ehitusala kagu- ja loodenurkadesse.

Sissesõidud krundile jäävad kinnistu põhjaossa, pääsuga Männimetsa teelt.

4.1 Andmed moodustatavate kruntide kohta

Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud Männimetsa tee 18 maaüksuse piiride muutmist.

4.2. Krundi ehitusõigus.

Krunt aadressiga Männimetsa tee 18

- krundi pindala: 2112 m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 316 m²
- lubatud suurim suletud brutopind: kuni 600 m² (maapealne)
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 elamu ja 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: kuni 2/-1 (abihoonel 1 korrus)
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 9m / 6m (elamu ja abihoone)
- min tulepüsivus TP3

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Kuna lähipiirkonnas olevad hooned on kaasaegse arhitektuuriga, siis planeeritavad hooned peavad samuti olema samailmelised. Hoonete arhitektuur peab olema lihtne ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete (elu- ja abihooned) komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljö.

Planeeringuala elamute suurim lubatud maapealsete korruste arv on kaks ja maa-aluste arv üks, abihoonel üks maapealne korrus. Lubatud katusekalle on 0° - 20°. Elu- ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud peavad järgima käesoleva detailplaneeringu kontaktalal olevat.

Välisviimistluses kasutada seintel saetud/hööveldatud puitu, vineeri, tahvelplekki (kuni kolmandik fassaadipinnast), voodritellist, looduslikku kivi, krohvi (kombineerituna puidu või tellistega ja kuni pool fassaadipinnast). Lisaks klaasi (avatäidetele). Keelatud on plastik- ja profiilplekkvoodrid. Lubatud katusekatted – valtsplekk, puit (näiteks kimm), erinevad rullkatted. Mitte rajada palkhooneid. Hooned peavad need olema kujundatud hea maitsega, liigendatult nii vormilt kui värvitoonidelt. Vä-lisviimistluse värvitoonide puhul ei ole piiranguid seatud. Kruntidele kavandatav abihoone ja piirded peavad sobituma elamuga.

4.4. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Hoonete eskiisprojekt esitada omavalitsusele kooskõlastamiseks.
- Hoone ehitusprojekti anda sajuvee ärajuhtimise ja immutamise lahendus.
- Hoone ehitusprojekt tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästeameti Põhja päästkeskusega.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda insenervõrkude ja/või ressursivaldajatelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis (min 7 puud mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6 m), koostada ja esitada hoone ehitusprojekti mahus. Haljastusprojekti koostamisel arvestada olemasolevate puude ja uue haljastuse kasvutingimuste säilitamisega.
- Lammutus- ja ehitusprojektid koos haljastuskavaga kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist kohaliku omavalitsusega.

- Energiatõhusus ja tarbimise nõuded.

Planeeritud kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama Ehitusseaduses § 3 lg 7 esitatud nõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstar-bele. Sisekliima tagamiseks peavad hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid olema projekteeri-tud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete (edaspidi energiatõhususe miinimumnõuded) kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid; või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

4.5. Piirded.

Piirdeaia kõrguseks on ette nähtud kuni 1,5 meetrit. Piirdeaiaks võib olla metallvarbpiire, puidust lattaed või võrkaed hekiga. Lubatud ei ole tihe puidust lattaed või müüritis. Piirdeaia fragmentjoonis kooskõlastada koos hoonete projektiga Rae Vallavalitsuses.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Männimetsa tee on kahesuunalise liiklusega kohalik tee, ca 5,5 m laiune. Männimetsa tee on rajatud piirkonna elamute teenindamiseks, mistõttu võib eeldada, et selle laius on vastavuses planeeringuga kavandatud elamute teenindamiseks vajaliku liikluskorraldusega. Männimetsa tee ääres kulgeb ka kergliiklustee.

Männimetsa tee 18 krundile on ette nähtud kaks sissesõitu Männimetsa teelt, krundi põhjapoolsest küljest. Väravate laius 3,5 m.

Parkimine on lahendatud oma kinnistul. 4 autokohta maa-aluses garaažis ja 2 kohta hoone ees parkimisalal.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuga käsitletaval kinnistul kõrghaljastus puudub.

Vastavalt Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringule peab iga elamukrundi 300 m² kohta olema üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6 m.

Männimetsa tee 18 krundile on ette nähtud istutada (2112/300=7,04) 7 puud.

Haljastuse lõplik lahendus määrata ehitusprojektiga.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kuna suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud ning suurem osa detailplaneeringualast on haljasala, siis kinnistu vertikaalplaneerimisega on võimalik sademeveed hajutada omal krundil.

Vältida tuleb sademevee juhtimist naaberkinnistutele. Hoone ehitusprojektis anda sajuvee ärajuhtimise ja immutamise lahendus.

Männimetsa tee 18 hoone sokli kõrgus planeeritud maapinnast tänavapoolses osas (abs. 40,45) on 0,75m ja aiapoolses osas (abs. 41,40) 0,30m. Männimetsa tee 18 hoone parapeti kõrgus planeeritud maapinnast (abs. 40,45) on 9,0 m.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Planeeringuala tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse määrusest nr 315: „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Hooned võib püstitada tulepüsivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiridesse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus on tagatud vähemalt 8 m.

LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on LM Lao maaüksusele planeeritud kolm hüdranti. Täpsem tuletõrjerveearustuse tehniline lahendus töötatakse välja tööprojekti koostamisel. Sealjuures tuleb tagada tulekustutusvesi 10l/sek 3. tunni jooksul.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud vähemalt kolmest küljest. Hoonete ehitusprojektid tuleb eraldi koostööstada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

4.10. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole servituutide määramine vajalik.

5 KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole Männimetsa tee 18 kinnistul ega selle lähipiirkonnas kaitstavaid loodusobjekte, kinnistu ei paikne Natura 2000 vör-gustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, põhjusta keskkonnas pöördumatuid muu-datusi ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud piirkonna ühisvõrkude baasil.

Pinnasevesi

Kogu planeeritav ala on liivapinnasega. Sellest tulenevalt drenaažitorustikku ei planeerita. Sade-veed hajutatakse kinnistu piires, juurdepääsuteel selle äärde jäävatele mururibadele.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katusele tulev sademevesi tuleb immutada pinnasesse omal krundil.

Detailplaneeringuga haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reos-tavat majandustegevust ei ole ette näha. Krundi pinda on lubatud osaliselt tõsta 0,5 m naaberkinnistute huve kahjustamata.

Õhusaaste ja müra

Kuna Männimetsa teel on liikluskiiirus madal, siis liikluspõhine müra tase piirkonnas on madal. Autoliiklu-sest põhjustatud müratasemed päeval ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taot-lustaseme nõuete piiresse.

Küttesüsteem

Männimetsa tee 18 kinnistule on ette nähtud kaksikelamu ja abihoonete rajamine. Hoone kütmiseks on kavandatud maaküte, erinevad soojuspumbad või mõni muu alternatiivkütte variant või erinevate kütteviiside kombinatsioon.

Jäätmed

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Planeeritaval alal on ette nähtud soovituslik koht olmeprügi konteinerile, mis on paigutatud sissesõidutee äärde, krundi Männimetsa tee poolsesse osasse. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Tagamaks regulaarne jäätme-te äravedu, peab kinnistu omanik sõlmima vastavat teenust pakkuva firmaga teenuse lepingu. Biolagunevad jäätmed komposteerida omal krundil järgides komposteerimis-juhendeid.

6 TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal on välja ehitatud liitumispunktid tehnovõrkudega (veevarustus ja reovee kanalisatsiooni, elektri- ja sidevarustus). Käesolevas planeeringuga tehnovõrkude lahendusi ei muudeta. Küttevarustus lahendatakse lokaalselt (nt. maaküte või õhk-soojuspump).

7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi ehitatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekkimises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Inimlikus mõõtkavas ehitamine (hiiglaslike kõrghoonekarpide vältimine) ja elanikes omanikutunde tekitamine üldkasutatavate kohtade suhtes vähendavad kuriteohirmu.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Tagumiste juurdepääsude, aga samuti umbsoppide vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks (hõlpsalt) ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdumise riski.

*Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsid tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.

Kuna Männimetsa tee 18 kinnistu teenindamiseks on juurdepääsutee ja tehnovõrgud varasemalt rajatud, siis vastava arenduslepingu sõlmimise vajadus puudub.

9 MUUD VAJALIKUD UURINGUD.

Kuna Põhja - Eesti on võimaliku radoonihuga ala, siis enne elamute projekteerimist on soovituslik teostada radoonitaseme uuring.

Enne ehitusprojektide koostamist selgitada välja ehitusgeoloogilised tingimused.

IV JOONISED

- | | |
|---|------|
| 1. Situatsiooniskeem | DP-1 |
| 2. Väljavõte LM Lao kinnistu detailplaneeringust (30.10.2008) | |
| 3. Tugiplaan | DP-2 |
| 4. Kontaktvõõndi plaan | DP-3 |
| 5. Põhijoonis | DP-4 |