



Harjumaa, Rae vald
KARLA KÜLA, SUUR-TÕNIKSE KINNISTU
DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIK: Microinvest OÜ (äriregistrikood 11441753)
Palusambla 7, 51011 Tartu
Esindaja Kalev Lepp
kalevlepp@hotmail.com
gsm 5091133

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)
MTR reg. Nr. EEP000601
Keemia tn 4, Tallinn, 10616

ARHITEKT: Kristiina Kokk
kristiina@opt.ee
Gsm 533 00878

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
Meelis@opt.ee
Gsm 566 05462

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	4
1 SISSEJUHATUS	4
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	4
4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
6.1 MAAKASUTUS	5
6.2 KÜLGNEVAD KINNISTUD	5
6.3 HOONED JA RAJATISED	5
6.4 TEHNOVARUSTUS	5
6.5 HALJASTUS	5
6.6 LIIKLUSKORRALDUS	5
6.7 KEHTIVAD KITSENDUSED	5
7 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS	5
8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1 PLANEERINGULAHENDUS	6
8.2 HOONESTUSTINGIMUSED	6
8.3 ARHITEKTUURINÕUDED	6
8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
8.5 KESKKONNAKAITSE	8
8.6 HALJASTUS JA HEAKORD	9
8.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	9
8.8 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	9
8.9 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	10
8.10 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	10
9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
9.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	10
9.2. ELEKTRIVARUSTUS	11
9.3. SIDEVARUSTUS	11
9.4. SOOJAVARUSTUS	12
9.5. GAASIVARUSTUS	12
10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1: ~
AS-02	Kontaktvõõndianalüüs	M 1:2000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÖLASTUSED

1 SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Karla külas, 11113 Assaku-Jüri tee ja 11112 Lagedi-Jüri tee ristmiku vahetus läheduses. Planeeritava ala eeliseks on looduskaunis asukoht ja hea ligipääs.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,5ha.

Planeeringualale on varem koostatud „Suure-Tõnikse ning Kurve pereelamute kvartali DP I etapp“ detailplaneering. Planeering kehtestati 14.09.2004.a. Lahendus nägi ette käsitletavale alale maatulundusmaa sihtotstarbe.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012)
- Rae valla ehitusmäärus (kehtib alates 01.03.2009)
- Rae valla asulate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Karla küla Suure-Tõnikse ning Kurve pereelamute kvartali I etapp detailplaneering (14.09.2004)
- Rae Vallavalitsuse 29.september 2015 korraldus nr 1417 „Karla küla Suur-Tõnikse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geo Point OÜ poolt juuni 2015 töö nr 15-G190;

4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu osaline jagamine üksikelamu maa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

5 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud väikeelamumaa juhtotstarve. Üldplaneeringus perspektiivse elamumaana tähistatud alas võib üksikelamumaa minimaalseks suuruseks olla 1500m².

Planeeringulahendus näeb ette väikeelamute grupi. Elamukrundid suurustega 1876-3038m²



Üldplaneeringu kaardi väljavõte

6 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

6.1 MAAKASUTUS

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

- katastriüksuse tunnus 65301:003:0693;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- kinnistu pindala: 45074m², mis liigitatakse järgnevalt – 39104 m² looduslik rohumaa, 5565 m² metsamaa, 405 m² muu maa s.h 405 m² veealune maa.

6.2 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
KÖSTRIMÄE	16,71ha	65301:001:3747	Maatulundusmaa
KURVE TEE 5	1216 m ²	65301:003:0672	Elamumaa
Pumbakaitse	3442 m ²	65301:003:0665	Üldkasutatav maa
KURVE TEE 1	8520 m ²	65301:003:0667	Maatulundusmaa
Kiriku-Metsa	2472 m ²	65301:003:0425	Maatulundusmaa
KURVE TEE L1	5973 m ²	65301:003:0664	Transpordimaa
TÕNIKSE TEE L1	2345 m ²	65301:003:0663	Transpordimaa

6.3 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puuduvad hooned ja rajatised.

6.4 TEHNOVARUSTUS

Planeeringualal paiknevad trassid:

- Maagaasi D-kategooria ülekandetorustik kaitsevööndiga 10m;
- Side maakaabel kaitsevööndiga 2+2m

Planeeringuala vahetus läheduses paiknevad tehnorajatised:

- 10kV / 0,4kV alajaam
- Veetorustik
- Kanalisatsioonitorustik
- Sidekanalisatsioon
- Madalpinge maakaabel
- Hüdrant
- Surve kanalisatsioonitorustik

6.5 HALJASTUS

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa, mille madalamad alad on võsastunud. Üle planeeringuala kulgevad kaks paralleelset kuivenduskraavi.

6.6 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega 11112 Lagedi-Jüri teelt ning Kurve teelt.

6.7 KEHTIVAD KITSENDUSED

- Maagaasi D-kategooria ülekandetorustiku kaitsevöönd 10m;
- Side maakaabel kaitsevööndiga 1+1m
- Riigimaantee nr 11112 Lagedi-Jüri tee kaitsevöönd 30m;

7 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Karla külas, 11113 Assaku-Jüri tee ja 11112 Lagedi-Jüri tee ristmiku vahetus läheduses. Planeeringuala piirneb põhja suunast 11112 Lagedi-Jüri tee ning lõuna suunast „Suure-Tõnikse ning Kurve pereelamute kvartali DP I etapp“ kehtestatud

detailplaneeringuga ette nähtud elamumaadega, millest kaks krunti on tänaseks hoonestatud. Nimetatud planeeringualas on üksikelamumaade suuruseks ligikaudu 1200m².

Teisel pool 11113 Assaku-Jüri teed paikneb Andrekse kinnistu maatüki I detailplaneeringu kohaselt välja ehitatud väikeelamute kvartal.

Planeeringuala ida ja lääne suunalises kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega maatulundusmaa sihtotstarbelised kinnistud ning üksikud elamumaad, kus paiknevad ajaloolised talukompleksid, hoonestuseks peamiselt kahekorruselised üksikelamud koos abihoonetega.

8 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1 PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu osaline jagamine üksikelamu maa kruntideks, mis annaks suurele kasutusele alale funktsionaalsema kujunduse ja väärtustaks piirkonda.

Selleks on planeeringuga ette nähtud neli üksikelamumaa krunti, suurustega 1876m² kuni 3038m². Moodustatavaid elamumaa krunte täiendavalt jagada ei ole lubatud. Valdavas osas planeeringualast on säilitatud maa senine juhtotstarve ehk maatulundusmaana.

Uutele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni kahe abihoone ehitamiseks.

Olemasolevad ja planeeritavad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel.

8.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Krunt Pos 2

- | | |
|----------------------------|---------------------------|
| • Maakasutuse sihtotstarve | EE 100% |
| • Hoonete arv | 1 põhihoone + 2 abihoonet |
| • Ehitusalune pind | 455 m ² |
| • Korruselisus | 2 |
| • Kõrgus | 8m, abihooned 5m |
| • Parkimiskohtade arv | 2 |

Krunt Pos 3-5

- | | |
|----------------------------|---|
| • Maakasutuse sihtotstarve | EE 100% |
| • Hoonete arv | 1 põhihoone+2 abihoonet |
| • Ehitusalune pind | 300 m ² (krunt pos 5 ehitusalune pind 280 m ²) |
| • Korruselisus | 2 |
| • Kõrgus | 8m, abihooned 5m |
| • Parkimiskohtade arv | 2 |

8.3 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Elamukrundil võib paikneda elamu ja kuni kaks abihoonet.
- Eluhoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt 5m kaugusele. Abihoone võib ulatuda kuni krundi piirini, ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8m kaugusele olevast hoonest;
- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2 - 1 põhikorrus + katusekorrus;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8m;
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- Hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-1m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.
- Katusekalle 15-40°. Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahepoolse kaldega viilkatus või kelpkatus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada

detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);

- Elamute fassaadimaterjalidena kasutada põhiliselt puitu, mida kombineerida krohvi, tellise või paekiviga. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi;
- Fassaadi värvilahenduses eelistada neutraalseid looduslähedasi värvitoone - naturaalne valge, beež, pruun, hall, naturaalne kivi; Vältida erksaid toone;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Mitte projekteerida palkhooneid;
- Elamumaa kruntidele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed, kas puitlappidest piirded või kombineeritult paekiviga. Tugipostideks valida puit või paekivi. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/ tellismüüridega (või - postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- Abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja peab olema 35 dB
- Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB).
- Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestatakse võimaliku radooniohuga ja tagatakse siseruumides EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded. Kasutada vundamenti tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tagada eluruumides hea ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

8.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritav ala külgneb riigiteedega 11112 Lagedi-Jüri km 4,45-4,71 ja 11113 Assaku-Jüri km 3,90-4,17. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Planeeringu koostamisel on arvestatud riigitee 11112 Lagedi-Jüri km 0-4,7 rekonstrueerimise tehnilise projekti lahendus (projekteerija Keskkonnaprojekt OÜ).

Planeeringu põhijoonisele on kantud teede kaitsevööndi piirid EhS § 71 lg 2 kohaselt. Põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurgad juurdepääsutee ristumisele 11112 Lagedi-Jüri teega, mille ulatuseks on 210m ja külgnähtavuse piir, mille ulatus on 12m teekatte servast – alad, kuhu ei tohi kavandada nähtavust piiravaid takistusi.

Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele toimub 11113 Assaku-Jüri teelt, asfaltkattega Kurve tee kaudu, mis on siiani eratee. Juurdepääsuks tuleb seada servituut juhul, kui Kurve tee katastriüksus ei ole Rae vallale üle antud enne tehnovõrkude või hoonete ehituslubade taotluste esitamist. Planeeringuga moodustatakse transpordimaa pos nr 6, mis jääb tulevikus erateeks ning ei saa olema avalikult kasutatav.

Suur-Tõnikse kinnistu jääkosale näeb planeeringulahendus ette maatulundusmaa sihtotstarbe, millele juurdepääsuks hakatakse kasutama mahasõitu T-11112 Lagedi-Jüri teelt. Planeering näeb ette riigimaanteega samaväärse katte vähemalt mahasõidu pöörderaadiuse lõpuni. Tee-ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise korral annab nõuded tee-ehitusprojektile Maanteeamet. Arendustegevusega seotud uue ristmiku projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

Planeeringulahendus näeb alale ette neli uut ühepereelamut, mille ekspluateerimiseks hakkavad alale sõitma 4-8 sõiduauto päevas ning lisaks külalised. Maatulundusmaale hakkavad kulgema suvisel perioodil keskmiselt kord kuus maa-ala hoolduseks vajaliku tehnikaga transport.

Riigitee T-11112 Lagedi-Jüri aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015 a seisuga 323 autot/ööp ning riigitee 11113 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2302 autot/ööp. Seetõttu võib järeldada, et planeeringulahendus ja sellega ette nähtud kruntide ja ehitiste ekspluateerimine mõjutab marginaalselt T-11112 Lagedi-Jüri ning 11113 Assaku-Jüri maantee tänast liiklussagedust.

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

Planeeritavatele elamumaa kruntidele juurdepääsuks on ette nähtud tupiktee krunt pos 6, mis jääb peale detailplaneeringu kehtestamist eraomandisse ning see ei saa olema avalikult kasutatav. Moodustatavatele elamumaa kruntidele juurdepääsuks seatakse juurdepääsu servituut.

Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele, hoone konseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Soovitav on parkimiskohtade planeerimisel arvestada täiendavate parkimiskohtadega külaliste tarbeks. Igale üksikelumumaa krundile planeeritud minimaalselt kaks parkimiskohta. Riigiteede ääres on parkimine keelatud.

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

8.5 KESKKONNAKAITSE

Alale planeeritakse väikeelamute krundid kuid valdvas osas planeeringualast on säilitatud maa senine juhtotstarve ehk maatulundusmaa, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

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

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks looduskeskkonna vastupanuvõime või loodusvarade taastumisvõime ületamist ega keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate ulatuslike elamumaa kvartalitega, siis nelja üksikelamu rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatavate elamute ja abihoonete ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste ja avariide esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Planeeritavaks tegevuseks keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjavee alaga. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Detailplaneeringu ala paikneb 11112 Lagedi-Jüri tee ning 11113 Assaku-Jüri tee ristmikul. Piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks on liiklusrüü.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid, tagades paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liiklusrüü normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (õine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel.

Vastavalt Harjumaa radoonikaardile on tegemist kõrge radooni sisaldusega pinnasega (50-150 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestatakse võimaliku radooniohuga ja tagatakse siseruumides EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõuded. Kasutada vundamendi tuulutussüsteeme ning radoonikilet. Vundamenti läbivad kommunikatsioonid hoolikalt hermetiseerida. Lisaks tagada eluruumides hea ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada madal radoonitase hoones.

8.6 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritav ala on valdavas osas looduslik rohumaa, mille madalamad osad on võsastunud.

Planeeringulahenduse kohaselt väärtuslik haljastus säilitatakse. Igale elamumaa krundile rajatakse uus haljastus, arvestusega krundi iga 300m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m. Elamumaa krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

Samuti säilitatakse ja puhastatakse läbi planeeringuala kulgevad kuivenduskraavid.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale või taotledes maapõueseaduse kohase kaevisse võõrandamise nõusoleku.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis. Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada vihmavete mittekaldumine kõrval kinnistutele.

8.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	4,7 ha		
Kruntide arv planeeritaval alal	6		
Maatulundusmaa	1	35195 m²	78%
Transpordimaa	1	948 m²	2%
Üksikelamumaa	4	8931 m²	20%

8.8 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

8.9 MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- atraktiivsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

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

8.10 MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrus nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.“

Tuletõrje veevarustus on tagatud Kurve teel, planeeringualast 30m kaugusel, paiknevast olemasolevast hüdrandist. Lisaks on planeeritud uus tuletõrje veevõtuhüdrant tupiktee lõppu. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkinnistutel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 10m. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

9 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

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

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS – 05.

9.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Elveso 09.11.2015.a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 189 ja Rae valla ÜVK arengukavale 2013-2024.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on planeeritud Kurve teel kulgevatest torustikest. Seejuures ühenduspunkt torustikega liitumiseks paikneb vahetult planeeringu ala ääres.

Vastavalt Rae valla ÜVK arengukavale on planeeritud D110 veetorustik läbi Suur-Tõnikse DP ala Kurve teest kuni Lagedi-Jüri teeni.

AS Elveso on nõus lubama detailplaneeringu alale vett kokku koguses kuni 48,0m³/kuus (1,6m³/d). Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0bar.

Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute veetorustiku liitumispunktid (kummikiilsiibrid) on ette nähtud kinnistute piiridest 1m välja poole.

Detailplaneeringu alale planeeritav veetorustik on ette nähtud läbimõõduga D110.

AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett kokku koguses kuni 48,0m³/kuus (1,6m³/d). Detailplaneeringuga moodustatavate kinnistute ühiskanalisatsiooni torustiku liitumispunktid (vaatluskaevud) on ette nähtud kinnistute piiridest 1m välja poole. Kuna maapind Kurve tee suunas tõuseb, siis kruntidelt 3 ja 4 reovee ära juhtimiseks on vaja ette näha mõlemale krundile reovee väikepumpla. Kui maapinda mõnevõrra tõsta ja torustikku soojustada, siis saab isevoolliselt lahendada krundi pos nr 2 ja 5 reovee ärajuhtimine. Kirjeldatud lahendusi täpsustatakse ehitusprojektiis.

Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude koondplaanil AS-05.

Tuletõrje veevarustus on tagatud Kurve teel, planeeringualast 30m kaugusel, paiknevast olemasolevast hüdrantist. Lisaks on planeeritud uus tuletõrje veevõtuhüdrant planeeritava tupiktee lõppu. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrantist vett koguses kuni 10 l/s.

Planeeringuga nähakse alale ette neli uut üksikelanut. Arvestades, et sadevee kogused on väiksed, siis immutatakse sadevesi krundil pinnasesse. Kruntidel paiknevad juurdepääsuteed ja parklad kaetakse vett läbilaskva materjaliga, nagu kruus või nn murukivi. Planeeringualal paiknevaid kuivenduskraave tuleb regulaarselt hooldada ja puhastada.

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

Ühisveevärk ja –kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule (üldkasutatavale maale), kuid mitte sõidutee alla. Ristumisel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülstorudes.

Detailplaneeringus on määratud planeeritavate tehnovõrkude (magistraaltorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadusega ala, mille ulatus on 2+2 m välimise toru teljest väljapoole.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

9.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 27.05.2015.a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 230703. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 4x(3x25A.)

Üksikelanute elektrienergiaga varustamine on planeeritud toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaabelliinidelt, peakaitsmega 3x25A, toitega Suure Tõnikse 10/0,4kV alajaama F1 jaotuskiilbist, mis paikneb Kurve tee 5 kinnistu ees, planeeringualast ca 55m kaugusel.

Kruntidele on ette nähtud kahekohaline liitumiskilp. Tarbijateni on planeeritud 0,4kV kaabelliini trass alates Suure Tõnikse 10/0,4kV alajaama F1 jaotuskiilbist Kurve tee 5JK. Planeeritavad kaabelliinid on ette nähtud juurdesõidu tee äärde, katteta teeosa alla. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringuga on määratud uutele kaabelliinidele kaitsevööndi ulatuses servituudi vajadusega ala.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon.

9.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS eesti Telekom poolt koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25481171.

Planeeritavate üksikelanute sidevarustus on lahendatud Kurve teel paikneva Elionile mittekuluva sidekanalisatsioonitrassi kaevust. Igale planeeritavale hoonele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus.

Tööprojekti koostamiseks võtta tehnilised tingimused planeeritava sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

9.4. SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate üksikelamute soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada õhk-vesi tüüpi soojuspumpa või maasoojuspumpa mida kombineerida ahjuküttega või lokaalset katlamaja näiteks puidupelletite baasil. Soovitav on kasutada elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

9.5. GAASIVARUSTUS

Suur-Tõnikse maaüksuse põhjapoolse piiri ääres kulgeb Elering AS`ile kuuluv trass, mille kohale on detailplaneeringuga määratud kaitsevööndi ulatuses servituudi vajadusega ala, koridori laiusel 20m, Elering AS kasuks.

10 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Moodustada krundid.
- Juurdepääsuks vajaliku servituudi seadmine juhul, kui Kurve tee katastriüksus ei ole Rae vallale üle antud enne tehnovõrkude või hoonete ehituslubade taotluste esitamist;
- Seada vajalikud servituudid.
- Tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega.
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks.
- Uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusalele mistahes ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei anta Rae Vallavalitsuse poolt ehituslube enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Koostas:
Kristiina Kokk
Arhitekt