

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Rae valla üldplaneering 21.05.2013

Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord

Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend

Vabriku kinnistu detailplaneering 08.04.2008

Katastriüksuse plaanid

Radoonitaseme mõõtmise raport, Radoonitõrjekeskus OÜ, 31.05.2016

Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (28.02.2015)

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine

EVS 843:2016 Linnatänavad

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala asub ca 3km kaugusel Jüri alevikust Vaskjala külas. Kontaktvööndisse jääb Tuulevälja aiandusühistu elamupiirkond, Mauruse elamuala, Kurekella elamuala, Lootsi aiandusühistu elamuala ja Uus-Mustimäe ning Talle välja arendamata elamualad.

Planeeringuala külgneb vahetult põhjast ja lõunast sajandivanuste ühekordsete amortiseerunud elamutega ca 2ha suurustel kruntidel. Üldplaneeringu järgi on planeeringualast lõunasse ja põhja jääv Pajupea tee äärne ala ette nähtud elamute tiheasustusalaks.

Planeeringualast läände jääb mets (maatuludusmaa), mis ulatub kuni 500m kaugusele jääva Pirita jõeni. Üldplaneeringu järgi on see ala ette nähtud parkmetsa maaks.

Planeeringualast idasse jääb haritav põllumaa kümnete hektarite ulatuses. Lisaks elamute tiheasustusalaldele on kontaktvööndis üksikud elamud hajaasustusena, äri-ja tootmismaad puuduvad.

Üldplaneeringu järgi on Pajupea tee äärde ette nähtud kergliiklustee, mis koos Pajupea tee perspektiivse pikendusega ulatuvad Aruküla teeni ja selle äärse kergliiklusteeni, mis ühendatud Jüri alevikuga. Jüri alevikus asuvad enamus teenused elanikele, sh gümnaasium, lasteaiad, poed, kirik, perearst, noortekeskus, vallavalitsus.

Tiheasustusalade elamukruntide suurused aiandusühistutes on keskmiselt 600-1000m², uusarendusaladel üldplaneeringu eelselt planeeritud keskmiselt 1500-4000m². Üldplaneeringu kehtestamise järgselt lubatud minimaalne suurus 1500m². Elamud on kuni 2 kordsed, valdavalt viilkatuse ja laudis - või krohvviimistlusega.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt asfalteeritud Pajupea teelt.

Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 kohaselt asub ala ÜVK piirkonnas ning planeeringualale on rajatud 10m sanitaaralaga puurkaev, millelt lubatav veevõtt on kuni 50m³/ööpäevas. Vaskjala küla piirkonnas on kaitsmata Ordoviitsiumi põhjavesi, kus tuleb näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Rajatud puurkaev saab vett Ordoviitsiumi-Kambriumi hästi kaitsitud põhjaveekihist. Sanitaarkaitsealal peab tagama Veeseaduse §28¹ lg 1 täitmise.

Planeeringuala jääb Radoonitaseme mõõtmise taseme järgi normaalsele tasemele, kus tuleb ette näha meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.

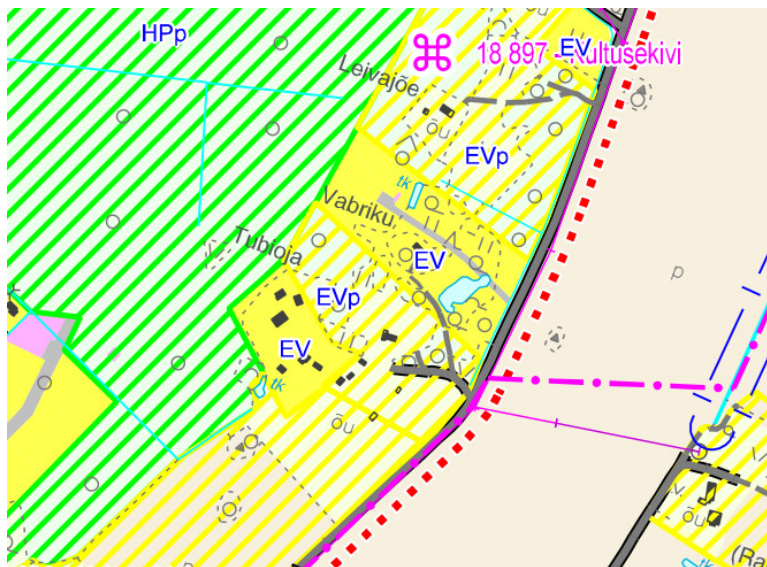
Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala on planeeringualast lääne suunal 450m kaugusel Pirita jõe ääres. See on ka lähim Keskkonnaregistris olev veekogu. Eeldatavalt ei mõjuta planeeritav tegevus veekogu kvaliteeti. Sademeveed hajutatakse krundi pinda.

Planeeringualale on rajatud kaks tiiki. Väiksem on rajatud põllumaa kastmiseks, suurem kala kasvatamiseks. Tiikide kinni täitmise puhul peaks taastuma sama maapinna veerežiim nagu enne tiikide rajamist, kuna tiike ei rajatud kuivendamiseks, maapind seda ei vajanud.

3. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 08.04.2008 Rae Vallavolikogu otsusega nr 391 kehtestatud Vabriku kinnistu detailplaneering kehtetuks ning jagada elumumaa sihtotstarbega krundid väiksemateks kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud elumumaa juhtotstarve ja minimaalseks elumumaa krundi suuruseks on ette nähtud 1500m².



4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Vaskjala külas Pajupea tee ääres Jüri alevikust ca 3km. Juurdepääs alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Pajupea teelt. Rae valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustusalas.

Planeeringu

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala haarab 2,8ha Vabriku kinnistut, mis on jagatud 12 katastriüksuseks: 10 elumumaa sihtotstarbega krunti (65301:007:0621, 65301:007:0623, 65301:007:0625, 65301:007:0628, 65301:007:0631, 65301:007:0632, 65301:007:0629, 65301:007:0626, 65301:007:0624, 65301:007:0622), 1 tootmismaa krunt (65301:007:0627) ja 1 transpordimaa krunt (65301:007:0619). Aadressidega Tiigimetsa tee 1-10, 6a ja Tiigimetsa tee.

Tiigimetsa tee 5 krundil on lagunenud üksikelamu, reg.kood 116049747.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb läänest metsaga (maatulundusmaa), üldplaneeringujärgne haljasala-ja parkmetsamaa, põhjast ja lõunast perspektiivse elamu tiheasustusalaga (hetkel maatulundusmaad sajandivanuste amortiseerunud elamutega), idast avaliku tee ja põllumaaga.

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Pajupea teelt. Planeeringualal on välja ehitamata teemaa.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritaval alal paikneb puurkaev tunnusega PRK0052469, millelt lubatav veevõtt on kuni 50m³/ööpäevas. Sanitaarkaitseala on 10m. Planeeringualaga piirneb ida pool Pajupea tee ääres olev 10kV õhuliin. Liitumisleping on arendusala väljaehitamiseks on sõlmitud. Ühiskanalisatsioon on ligi 1km kaugusel Linnupesa tee otsas. Sidevarustus puudub.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud. Planeeringualast läände jääb mets, mis ulatub ca 500m eemal oleva Pirita jõeni. Maapind on planeeringuala lääneservast vähese langusega jõe suunas. Planeeringualast põhja ja lõuna poole jäävad osaliselt kõrghaljastatud suurema krundiga amortiseerunud elamud. Planeeringualast ida poole jääb haritav põllumaa.

4.7. Kehtivad piirangud

Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 10m ja Pajupea tee kaitsevöönd 10m välimise sõidurea servast.

5. Planeeringuettepanek

5.1. Krundijaotus

Planeeringuga on ette nähtud 15 elamumaa sihtotstarbega krunti, 1 ühiskondlike ehitiste maa krunt ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt. Kruntide jaotus, sihtotstarbed ja suurused vaata jooniselt DPL-06. Kõrvutiasetsevad elamukrunte on võimalik soovi korral omavahel liita.

5.2. Krundi ehitusõigus

Elamukruntidele on ette nähtud üks kuni 8m kõrgune ja kuni kahekorruseline ühepereelamu ja kuni 2 ühekorruselise kuni 5m kõrgust abihoonet. Abihoone ehitisealune pindalal võib olla kuni 60m². Kruntide ehitisealune pind on kuni 15% krundi pindalast. Lisaks hoonetele võib ehitada ka rajatisi, nt välikamin, katusealune, mänguväljak, spordirajatised jmt, mis ei pea olema hoonestusalal. Pos 4 ja 6 vahelise tiigi võib soovi korral likvideerida täielikult või osaliselt. Täielikult likvideerimine on koostöös vastava naaberkrundi omanikuga. Pos 9 krundil olev tiik likvideeritakse.

Ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile rajada Tiigimetsa tee elamuala ühine mänguväljak ja puurkaev pumbamaja. Lisaks mänguväljakule võib rajada vaba aja ja spordirajatisi ning krundi sihtotstarbele vastava põhihoone, nt meelelahutus-, puhke- või spordiehitise, kogukonna klubihoone vmt. Pumbamaja korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Põhihoone korruselisus on kuni 2 ja kõrgus kuni 8m. Puurkaevu sanitaarkaitsevööndis võib olla üksnes pumbamaja. Ehitisealune pind on kuni 150m².

Hoonestusala on 4m krundi piirist. Kõrvutiasetsevad elamukrunte võib välja jagada vastavalt detailplaneeringu lahendusele või üksteisega liita. Kruntide liitmisel liituvad ka hoonestusala ühispiiril ja ehitisealused pinnad, lubatud on 1 elamu ja kuni 2 abihoonet. Ehitusjoont ei määrata. Põhihoone võib paigutada krundil lähtuvalt kõrghaljastuse ja päikese asukohast või muust aspektist. Joonisel DPL-06 on antud hoonete soovituslik asukoht ja ehitusõiguse tabel. Pos 4 ja 6 kruntidel ulatub hoonestusala ka tiigi peale, mis tähendab, et võib tiiki kas osaliselt või täielikult likvideerida või ehitada hoone osaliselt või täielikult tiigi kohale.

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete arhitektuur peab olema minimalistlik, kaasaegne, ühtse stiiliga kogu arendusalal ja visuaalselt nauditav. Hoonete peafassaad peab olema juurdepääsutee suunas, ei pea olema krundi piiriga paralleelne, arvestada pigem päikese ja kõrghaljastusega. Peamine viimistlusmaterjal peab olema puit, millega võib kombineerida looduslikku kivi, krohvi või tellist. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekalle on lubatud 15-40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoonete katus. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall või tumepruun). Hoonete $\pm 0,00$ on näidatud joonisel DPL-06. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

5.4. Piirded

Krundi piirde kõrgus peab olema 1,2m. Tänavapoolsed piirded teha puitlappidest või võrkpiire hekiga. Projekteerimise staadiumis valida ühtne piirde lahendus kogu arendusalal lähtuvalt elamute arhitektuurist. Ülejäänud piire võib olla võrkpiire. Pajupea tee äärsel piiril äärde võib rajada maakivimüüri kõrgusega kuni 1,5m, mida võib kombineerida ka puitpiirdega, peab olema ühe stiiliga pos 1 ja 2 krundil. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga ning haakuma kogu arendusala stiiliga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Eelistada väravaautomaatikat. Puurkaev-pumpla ümber võib soovi korral samuti piirde paigaldada.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Aluseks standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega asfaltkattega Pajupea teelt, mille teekaitsevöönd on 10m äärmise sõiduraja servast. Kruntidele juurdepääsuks on ette nähtud ca 170m pikkune tolmuvaab tupiktee, mille otsas on ümberkeeramisplokk läbimõõduga 13m. Teekaitsevööndit ei määrata. Teemaa laius on 12m ja sõidutee laius 4,7m. Teemaa laius on vastavalt standardile piisav lumetõrjeks ja vallides (laiusega 1,4m) hoiustamiseks. Planeeritava tee projektkiiruseks on ette nähtud kuni 40km/h. Pajupea tee kiiruseks on arvestatud 50km/h. Nähtavuskaugus peateele on 150m (hea tase peateel projektkiiruse 50km/h juures) ja nähtavuskaugus kõrvalteele on Peatu ja anna teed liiklusmärgi puhul 8m, hea tase. Sõidutee on ette nähtud äärekivideta. Sõidutee algusesse teemaa piirile võib soovi korral rajada Pajupea tee poolse elamukruntide piirde ja elamute arhitektuuriga sobiva elamuala iseloomustava ja raamiva värava. Teemaa võib olla nii avaliku kasutusega kui eratee. Viimase puhul võib tee algusesse paigaldada tõkkepuu.

Planeeritava ala parkimine toimub kruntide siseselt. Normatiivne parkimiskohtade arv ühepereelamute alal elamu kohta on 3. Planeeringuga on ette nähtud igale elamukrundile 4 parkimiskohta, et arvestada ka külaliste parkimise võimalusega. Elamukruntide jaoks on ette nähtud kokku 60 parkimiskohta. Pos 11 krundile on ette nähtud pumplale 1 parkimiskoht ja võimalikule peahoonele 3-6 parkimiskohta olenevalt hoone funktsioonist ja mahust. Teemaale parkimist ei ole planeeritud vältimaks sõidutee ummistamist ja teepeenarde lõhkumist, samuti jalakäijate liiklemise takistamist.

Kergliiklustee on planeeritud üldplaneeringuga teisele poole Pajupea teed. Kruutidele pos 1, 2 ja 17 on arvestatud servituudiala, vt joonis DPL06, juhaks kui alternatiivselt kavandatakse kergliiklusteed planeeringuala poole teed ja see ei mahu täielikult teemaale ära.

5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on kaetud osaliselt kõrghaljastusega, mis on ette nähtud säilitada maksimaalselt. Eemaldada võib haigeid, vanu, ohtlikke ja elujõulisemate arengut takistavaid puid, samuti perspektiivitu võsa. Elamumaa krundi iga 300m² kohta peab olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on 6m.

Ühtne piirde lahendus on ette nähtud kõikidele elamukruntidele, ka haljasalale ja puurkaev-pumpla ümber.

Sotsiaalmaale on ette nähtud mänguväljak, kuhu on ette nähtud vähemalt 2x2m liivakast, 2 kiike, ronila ja pink. Lisaks võib paigaldada erinevaid spordirajatisi, nt väljõusaali, korvpalli korvi, võrkpalli võrgu, jalgpalli värava jne.

Jäätmete käitlemine lahendatakse krundil hoonestusprojekti mahus lähtudes jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

5.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 36,52 ja 39,50. Valdavalt on maapind keskmiselt 37,50m.

Vertikaalplaneerimisel arvestatakse olemasoleva maapinna ja teede kõrgusega takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teele. Planeeritav tee on kalletega teepeenarde ja Pajupea tee poole, kus ühtib Pajupea tee äärsed teekuivenduskraaviga, kõrgusmärkidega 38,70 ümberpööramisplatsil kuni 37,30 ristmikul. Teemaa sadeveed suunatakse valdavalt teepeenardele (2,7 ja 4,7m), mis on piisava laiussega. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeritava maa-ala madalamad osad (krundi loode- ja kaguosas), tuleb täita arvestades teekoridori ja ülejäänud kruntidega, sarnasele kõrgusele, kuni ca 0,5m arvestades planeeringuala naaberkinnistute kõrgusi.

5.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2011 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8m. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür või tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kooskõlas Päästeametiga. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tuletõrjeverustus vt p 5.10.2.

5.9. Servituutide vajaduse määramine

Vastavalt maa ja tehnovõrkude omandile tuleb kõikidele planeeritud tehnovõrkudele seada vajadusel servituudid haldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses, sh puurkaevule sanitaarkaitseala ulatuses, pumbamajale ja kanalisatsiooni pumplale 2m raadiuses pumplast.

Planeeritud sõiduteele pos 17 seada juurdepääsuservituudid planeeritud kruntide kasuks juhul kui teemaa on enne kruntide võõrandamist eraomandis. Kruuntidele pos 1, 2 ja 17 tuleb seada tasuta avaliku kasutamise servituut 0,5m ulatuses Pajupea tee poolsest piirist juhul kui tekib vajadus jalg-või kergliiklustee rajamiseks piki vastavat piiri ja teemaal selleks ruumi ei ole.

5.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööjoonistega.

5.10.1. Veevarustus

Planeeritaval alal paikneb puurkaev tunnusega PRK0052469, millelt lubatav veevõtt on kuni 50m³/ööpäevas, kuna sanitaarkaitseala on 10m. Eeldatav veevõtt ööpäevas on 5m³/d ja ca 150m³/kuus.

Joonisel DPL-06 on näidatud veetorutiku ja liitumispunktide põhimõtteline lahendus.

5.10.2. Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjevesi saadakse ca 1400m³ tiigist juurdepääsutee äärse soojustatud hüdrandi abil ja planeeritavast tuletõrjevee 54m³ mahutist puurkaevu juurest krundil pos 11 või veetrassile rajatavatest soojustatud hüdrantidest. Kui kruntidelt pos 4 ja 6 olev tiik likvideeritakse ja tuletõrjevesi ammutatakse tiigist, tagada tuletõrjevee võtmise võimalus pos 6 krundi ees teemaal antud krundile rajatava vajaliku suurusega mahutiga (hüdrant teemaal) või teemaale rajatava soojustatud tuletõrjeveehüdrandiga. Mahuti puhul peab see jääma krundile pos 6 teepoolse piiri äärde.

Mõlemal juhul on planeeritud elamuteni 100-150m hüdrandist, vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 punktile 6.3.13. Ühe tulekahju normvooluhulk on 10Q₀l/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Kustutusvee saamise võimalused peavad vastama standardile EVS 812-6. Detailplaneeringu ala tuletõrjeveevarustus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tagatud on tuletõrjeauto juurdepääs mööda kõvakattega teed.

5.10.3. Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni lahenduses on arvestatud AS Elveso tehniliste tingimustega nr VK-TT 079. Rae valla asulate ÜVK arengukavaga ei ole Tiigimetsa kinnistute piirkonda ühiskanalisatsiooni planeeritud. Kinnistute ühendamine ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates olemasolevast ühiskanalisatsiooni reovee pumplast Vesiroosi teel. AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringualalt reovett kokku kuni 5,0m³/d, 150m³/kuus tingimustel, et planeeringuala kruntide varustamine ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates piirkonnast Vesiroosi ja Linnupesa tee ristmikult; planeeritavate kruntide liitumispunktid (vaatluskaevud) on kuni 1m krundi piirist väljapool ja reoveepumplale on kõvakattega juurdepääsutee, hooldusplats ja elektriliitumine. Hooldusplats ja juurdepääs on planeeritud Tiigimetsa tee asfaltkattega tee kõrvale suurusega 4,5mx15m.

Isevoolne kanalisatsioonitrass on planeeritava tee ääres teemaal kuni reoveepumplani. Reovee pumpla on planeeritud Pajupea tee ja planeeritud tee ristumiskohta planeeritud tee äärde. Pumpla kaitsevöönd on 10m arvestades käsitletavat planeeringuala. Kaitsevööndite ulatus on näidatud joonisel DPL-06. Reovee pumplast

lõuna poole piki Pajupea tee äärt Pajupea tee L5 kinnistule on planeeritud survetorustik, mille täpne kulgemine (vt joonised DPL-01, DPL-04) ja lahendus piki teekoridori serva olemasoleva ühiskanalisatsiooni reoveepumplani Vesiroosi ja Linnupesa tee ristmikul täpsustatakse koostöös maaomanikega tööjoonistega. Ühinemispunkti ja planeeringuala vahele jäävad eraomandis Ageriku, Talle ja Ojamäe kinnistud, millele tuleb seada vajadusel servituut survekanalisatsioonitrassile. Vilja kinnistu kuulub Rae vallale.

5.10.4. Sademe-ja pinnasevee ärajuhtimine

Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala on planeeringualast lääne suunal 450m kaugusel Pirita jõe äär. See on ka lähim Keskkonnaregistris olev veekogu. Planeeringualal liigvee perioodil üleujutatav ala ja liigniiskus puudub. Sademeveed hajutatakse krundi pinda. Planeeritud teemaa ja sõidutee sadeveed juhitakse teemaale murupinda. Eraldi drenaazi ei ole seetõttu planeeritud.

Planeeringualale on rajatud kaks tiiki. Väiksem on rajatud põllumaa kastmiseks, suurem kala kasvatamiseks. Tiikide kinni täitmise puhul peaks taastuma sama maapinna veerežiim nagu enne tiikide rajamist, kuna tiike ei rajatud kuivendamiseks, maapind seda ei vajanud. Planeeringualast läände Pajupea tee äärde rajatud kraav on oleva teemaa kuivendamiseks, millel puudub eelvol ja mille funktsioon on eelkõige hooajalise liig-ja sadevee kogumine ja järk-järguline immutamine pinnasesse.

5.10.5. Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilised tingimused nr 229093.

Lahendatud on planeeritava ala elektrivarustuse 0,4 kV kaabelliinide, 10/0,4kV mastalajaama, liitumis- ning transiitkilpide asukohtade põhimõtteline lahendus. Planeeritud on üks 10/0,4 kV mastalajaam Aruküla 330/110/10kv alajaama Limu 10kv fiidri mastile nr 30. Mast on avalikult kasutatava Pajupea tee ääres teemaal. Eraldi juurdepääsu mastalajaamale ei planeerita.

Tarbijatele on planeeritud alajaamast krundi liitumispunktideni 0,4kV maakaabelliinid ringtoitena.

Teemaale planeeritud kaablitele ja alajaamadele on ette nähtud servituudid trassivaldaja kasuks. Alajaamal on 2m laiune kaitsevöönd. Jaotuskilbid on ette nähtud kruntide vaheliste piiride juurde, samuti mitmekohalised liitumiskilbid.

Orienteeruv tarbimisvõimsus kruntide kaupa on:

Pos 1 – elamu – 3x25A

Pos 2 – elamu – 3x25A

Pos 3 – elamu – 3x25A

Pos 4 – elamu – 3x25A

Pos 5 – elamu – 3x25A

Pos 6 – elamu – 3x25A

Pos 7 – elamu – 3x25A

Pos 8 – elamu – 3x25A

Pos 9 – elamu – 3x25A

Pos 10 – elamu – 3x25A

Pos 11 – põhihoone, pumpla – 3x25A
Pos 12 – elamu – 3x25A
Pos 13 – elamu – 3x25A
Pos 14 – elamu – 3x25A
Pos 15 – elamu – 3x25A
Pos 16 – elamu – 3x25A
Pos 17 – teemaa tänavavalgustus ja kanalisatsioonipumpla – 3x16A

5.10.6. Tänavavalgustus

Kruntidevahelisele teele on ette nähtud valgustid metallpostidel maakaabli toitega tänavavalgustuse juhtimis/jaotuskilbist, mis saab toite eraldi mõõdetavast alajaama fiidrist. Välisvalgustust juhitakse hämaruslüliti abil. Postide vahekaugusi täpsustatakse edaspidise projekteerimise staadiumis.

5.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Sidelahendused piirkonnas puuduvad, seepärast vajalik kasutada üle õhu levivaid lahendusi.

5.10.8. Soojavarustus

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kasutada hoonete kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuenergia lahendusi nagu õhksoojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav müra, varjureostuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu.

6. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Hoone projekteerimisel arvestada Majandus - ja taristuministri 03.06.2015 määrust nr 55 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Planeeritud kruntidele kavandatud elamute energiatõhusus peab vastama Ehitusseadustikus ptk 7 esitatud nõuetele.

7. Keskkonnatingimused

Planeeringualal säilib maa senine juhtotstarve, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud elamumaa juhtotstarve.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste 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 ehitusprojektis 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.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 kohaselt asub ala ÜVK piirkonnas. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmereovee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Planeeritaval alal paikneb puurkaev tunnusega PRK0052469, mille sanitaarkaitseala on 10m. Ala veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Ala eeldatav veevajadus päevas on 7,5 m³ (ühe elamuühiku arvatav veevajadus päevas on 0,5 m³) ehk siis aastas 2737 m³. Olemasolev puurkaev tagab selle vajaduse. Planeeringuala täielikul realiseerumisel ületab eeldatav põhjaveevõtt veeseadusega seatud vee erikasutusloa taotlemise künnise ning seoses sellega peab taotlema põhjavee võtuks vee erikasutusloa

Veeseaduse § 281 lg 1 kohaselt on põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusena kas 30 m või 50 m majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Kuigi sätte sõnastuses ei ole märgitud 10 m, on sätte eesmärk sama st kehtivad samad piirangud ka 10m sanitaarkaitseala osas. Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimu, st säiliks rohumaa. Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakattega alad kavandada väljapoole puurkaevu sanitaarkaitseala.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed, vanapaber ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Oluline mõju puudub. Jäätmete 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 valla jäätmehoolduseeskirjaga. Konkreetseid tegevusi on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiasid. Nõuetekohasel käitlisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlike aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra. Müra põhjustab tihenev autoliiklus Pajupea teel. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ II kategooria aladel. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

Arvestades, et rajatakse üksiklamud, siis lahendatakse hoonete soojavarustus igal kinnistul erinevalt. Ühtset katlamaja ei rajata ning seetõttu välisõhu saasteluba ei ole vajalik taotleda.

Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktidega.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju.

Planeeringuga kavandatu mõju ei ole oluline ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Planeeringu kohaselt rajatakse alale üksikelamud. Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste püstitamiseks. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

Puudub teave, et Rae valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale käesoleval ajal registreeritud oluline negatiivne mõju.

Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega, mille likvideerimine peab olema kohene.

Lähimad elamud paiknevad planeeringuala kõrval. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel võtta arvesse sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.”

Kuritegevuse riski sellel territooriumil vähendab eelkõige hea nähtavus, elav keskkond, korralikult hooldatud hooned ja naabrite omavahelises koostöös välja kujunenud reeglid. Kuritegevuse ennetamisele mõjuvad hästi tänavavalgustus, samuti hoone ja hoovi valgustus. Puuduvad isoleeritud, varjatud pimedad nurgatagused. Mänguväljakuga krundile on mõistlik rajada tihe madal hekk, maksimaalne kõrgus 1,2m. Oluline on territooriumi korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsude ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

Kuritegevuse ennetamise eesmärgi peab jälgima ka haljastuse kavandamisel. Atraktiivsed väikevormid ja maastikuarhitektuur ning hiiglasliku hoonekompleksi puudumine peaks inimestes tekitama suuremat peremehetunnet. Seoses sellega suureneb huvi ja motiveeritus ümbruse korrashoiu tarvis. Vörsastunud alad ka krundi ääres tuleb heakorrastada ja muuta läbipaistvateks, jälgitavateks. Kuna elamukrundi esist teed ei läbi transiitliiklus, vaid põhiliselt liiguvad seal elanikud ise ja nende külalised, siis on juhulike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale väike.

Kohustuslik on kasutada võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid), vältimaks väikevormide lõhkumist võimalike vandaalitsejate poolt.

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitumine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

Ala planeerimisel on lähtunud järgmistest põhimõtetest:

- Kõik juurdepääsu peavad olema valgustatud;
- Planeeritud mänguväljak on valgustatud ja hästi jälgitav;
- Hoonetele paigutada turvakaamerad, mis suunatud.

Hoone ja krundi projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel tuleb eelnevaga arvestada.

9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringuga ettenähtut:

- Vabriku kinnistu jagamine vastavalt detailplaneeringu lahendusele;
- Vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- Võrguettevõtjatega liitumislepingute sõlmimine;
- Tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamine ning kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- Hoonete ehituslubade väljastamine, ehitamine ja kasutuslubade väljastamine
- Transpordimaa kinnistu üle andmine vallale;

Koostas: L.Talving