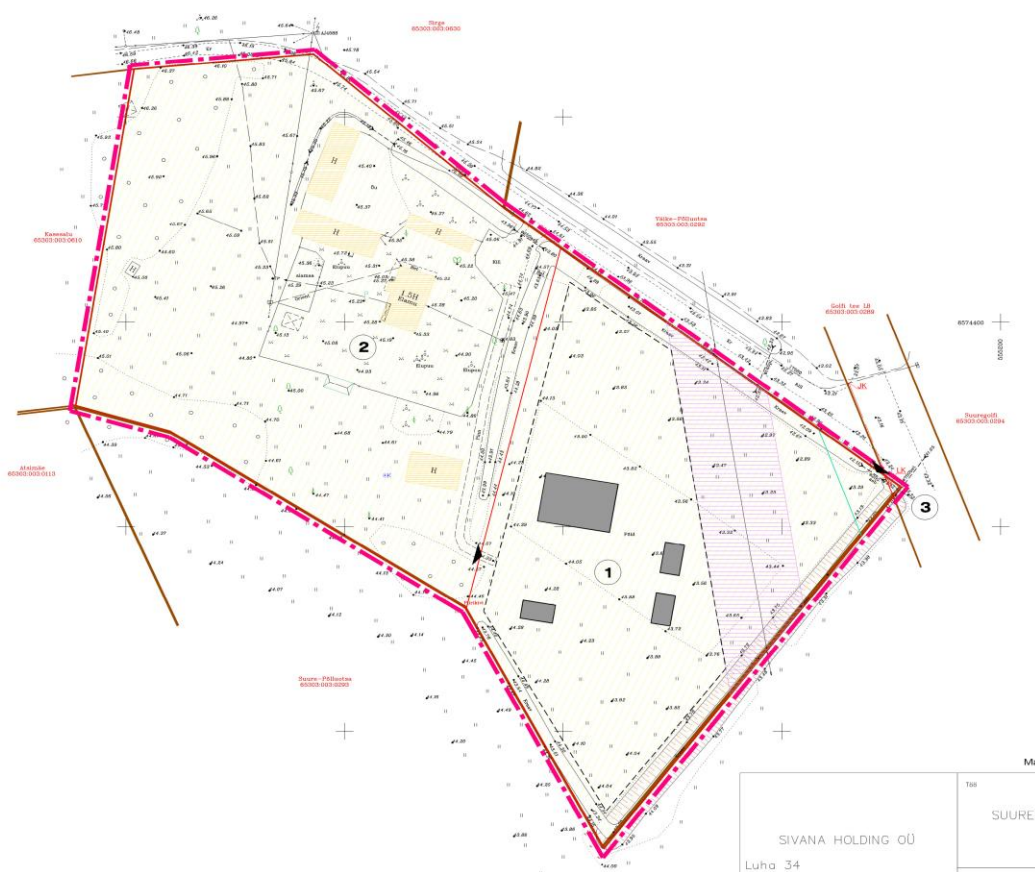




Harjumaa, Rae vald SUUREST KÜLAS, LINGUMÄE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

OMANIK : Aavo Vassus
heiki@b-auto.ee
Gsm +372 5093947

PROJEKT : Sivana Holding OÜ (äriregistrikood. 12147211)
MTR EEP002905
Luha tn 34, Tallinn 90415

ARHITEKT : Martin Aus
sivaprojekt@gmail.com
Gsm 5584866

TALLINN 2017

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

SELETUSKIRI	3
1. SISSEJUHATUS.....	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD.....	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
6.1 MAAKASUTUS JA OMAND	4
6.2 ASEND	4
6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD	4
6.4 HOONED JA RAJATISED	4
6.5 TEHNOVARUSTUS.....	4
6.6 HALJASTUS	4
6.7 RELJEEF.....	4
6.8 LIIKLUSKORRALDUS.....	4
6.9 PIIRANGUD.....	4
6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÕNDI ANALÜÜS.....	4
7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
7.1 PLANEERINGULAHENDUS.....	5
7.2 HOONESTUSTINGIMUSED	5
7.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÕÕNDID.	6
7.4 ARHITEKTUURINÕUDED	6
8. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	6
9. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE	6
10. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS	7
11. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	7
11.1 MÜRA	8
11.2 VIBRATSIOON	8
12. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	8
13. VERTIKAALPLANEERIMINE	8
14. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	8
14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	8
14.2 ELEKTRIVARUSTUS	9
14.3 SIDEVARUSTUS	9
14.4 SOOJAVARUSTUS.....	9
15. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD.....	9
16. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	9

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	
AS-02	Kontaktvõõndi analüüs	M 1:5000
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÕLASTUSED

1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Suurest külas Lingumäe kinnistul Golfi tee L8 vahetus läheduses perspektiivses elamumaa piirkonnas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lingumäe elamumaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013 kehtestatud)
- 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“
- Katastriüksuse plaan
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud EmPeGeo Inseneribüroo poolt 20.12.2013, töö nr 889;

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus piirkond on määratletud perspektiivse väikeelamumaana.



5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

6.1 MAAKASUTUS JA OMAND

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

- katastriüksuse tunnus 65303:003:0620;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%

kinnistu pindala: 17019 m², mis liigitatakse järgnevalt – 1296 m² haritav maa.

6.2 ASEND

Planeeritav ala asub Rae vallas, Suurest külas, Golfi tee L8 ääres.

6.3 KÜLGNEVAD KINNISTUD

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Sirge	18809 m ²	65303:003:0630	Elamumaa 100%
Väike-Põlluotsa	0.79 ha	65303:003:0292	Maatulundusmaa 100%
Suure-Põlluotsa	1.42 ha	65303:003:0293	Maatulundusmaa 100%
Kasesalu	6046 m ²	65303:003:0610	Elamumaa 100%

6.4 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal on taluhoonete kompleks.

6.5 TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval ei ole tehnorajatisi.

6.6 HALJASTUS

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa. Kõrghaljastus puudub.

6.7 RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt ida suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +42.12 kuni +46.37.

6.8 LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi tee L8 teelt.

6.9 PIIRANGUD

Arheoloogilisi ja ajalooliseid mälestisi planeeritaval alal ei asu.

6.10 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi tee L8 teelt.

Planeeringuala piirneb Põhja suunast Sirge elamumaa kinnistuga, Kirde suunast Väike-Põlluotsa maatulundusmaa kinnistuga ning Kagu ja Edela suunast Suure-Põlluotsa maatulundusmaa kinnistuga. Lääne küljel paikneb Kasesalu elamumaa kinnistu. Detailplaneeringute paiknemist ja põhilahendust vaata kontaktvööndi jooniselt AS-02.

7. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

7.1 PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahendus näeb ette elamumaa sihtotstarbelise Lingumäe kinnistu jagamise kaheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Elamukrundid on kavandatud suurustega 7449 m², 9563 m² ja transpordimaa suurusega 7 m².

Planeeritav ala paikneb väljakujunenud elamupiirkonna servas. Lähiumbruses paiknevad nii elamumaad kui maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeringualale toimub Golfi tee L8 mööda.

Moodustatavatele uutele elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus ühe ühepereelamu ja seda toetavate abihoonete ehitamiseks.

Olemasolevad ja planeeritavad kinnistu piirid, planeeritav ehitusõigus ja ligipääs on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-04).

7.2 HOONESTUSTINGIMUSED

Krunt pos 1

• Krundi suurus	7449 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Elamumaa 100%
• Hoonete arv	1+3 hoonet
• Ehitusalune pind	500 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m
• Parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 2

• Krundi suurus	9563 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Elamumaa 100%
• Hoonete arv	1+4 hoonet
• Ehitusalune pind	439 m ²
• Korruselisus	2
• Kõrgus	9 m
• Parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 3

• Krundi suurus	7 m ²
• Maakasutuse sihtotstarve	Transpordimaa 100%
• Hoonete arv	-
• Ehitusalune pind	-
• Korruselisus	-
• Kõrgus	-
• Parkimiskohtade arv	-

7.3 SERVITUUDID JA KAITSEVÖÖNDID.

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Kinnistule kehtib Golfi tee L8 kaitsevöönd 10m tee teljest.

Kinnistut läbib Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin) mille kaitsevöönd on 10m liinist kummalegi poole.

Servituutide vajadus puudub.

Kitsendused vastavalt joonisele DP joonisele AS-04.

7.4 ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga;
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit. 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;
- Uuel moodustataval elamukrundil võib paikneda üksikelamu;
- Elamu (põhihoone) suurim lubatud korruste arv 2;
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 9,0m;
- Abihooneid on lubatud mõlemal krundil 2;
- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;
- Katusekalle 15-45°. Põhihoonel ei pea olema kahepoolne viilkatus. Katuseharja kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Elamute fassaadimaterjalidena kasutada puitu, krohvi või betooni mida kombineerida teiste kaasaegsete materjalidega;
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Fassaadi värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,5m kõrgune piirdeaed, kas puitlippikest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult samakõrguse hekiga. Tugipostideks valida metallpostid. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

8. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepäas planeeringualale toimub mööda Golfi tee L8-t. Lisaks on planeeritud liiklusmaa kinnistu mis peale planeeringu kehtestamist antakse Rae Vallavalitsusele tasuta üle. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Liikluskorralduse lahendus on esitatud joonisel AS-04.

9. HALJASTUS, HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast looduslikku heinamaad

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa. Kõrghaljastus puudub. Et vähendada lagedal alal tuulest põhjustatud kahjulikke mõjusid ning tekitada elamute vahel suuremat privaatsust istutada kruntidele puid, ilupõõsaid või hekke.

Planeeritava elamumaakruntidel näha ette krundi iga 300m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6m. Looduslik rohumaa kuulub niitmisele. Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi. Haljastus ja heakord lahendatakse konkreetse hooneprojekti koosseisus

10. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. 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.

Põhjavee kaitseks peab kasutatav kogumismahuti olema kinnine.

Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetodid:

- Tähtis on planeeritava PVC kogumismahuti paigaldamine vastavalt nõuetele ning eksploatatsiooniaegne kontroll. Mahuti lekkimisel selle kohene väljavahetamine;
- PVC kogumismahuti kuulub perioodiliselt väljavedamisele, vastavalt sõlmitud lepingutele.
- Puurkaevu hooldusallas on igasugune majandustegevus keelatud. Alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (näit. kompost, kogumismahuti).

Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Olmeprügi - Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kinnistul määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Radoon – Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Ehitamisel hoolikalt jälgida radooniohutu hoone projekteerimise EVS 840:2009 nõudeid.

Soovitused: on soovitatav kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides.

Lähtuvalt detailplaneeringu planeeritavast tegevusest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutusluba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtut piirmäära.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba, kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt soojuspumpade baasil.

11. 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
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust
- tagada hea nähtavus
- parkida sõidukid oma krundile
- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

Moodustatav elamumaa krunt on ette nähtud piirata aiaga, seega juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale on vähendatud. Lisaks kavandatakse

detailplaneeringuga elava kasutusega ala, mis saavutatakse olemasoleva kasutusega kinnistu kasutuselevõttuga.

11.1 MÜRA

Kavandatud tegevusega ei kaasne täiendavat müra. Ehitusperioodil ning ehitustööde spetsiifikast tulenevalt võib ajutiselt esineda täiendavat müra.

11.2 VIBRATSIOON

Kavandatud tegevusega ei kaasne täiendavat vibratsiooni. Ehitusperioodil ning ehitustööde spetsiifikast tulenevalt võib ajutiselt esineda täiendavat vibratsiooni.

12. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjevee varustus“.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

Planeeringulahenduses on kavandatud väikseimaks eluhoonete vaheliseks kauguseks 8 m, mis võimaldab ehitada kruntidele erineva tulepüsivusklassiga hoonestust. Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest; Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m). Hooned ja rajatised varustatakse suitsuanduritega.

13. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava ala maapind on laugelt ida suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +42.12 kuni +46.37. Sademetevesi immutatakse pinnasesse või juhitakse kuivenduskraavidesse. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavete mitte kaldumine naaberkinnistutele. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m hoonestusala piires olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes.

14. 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 AS-04.

14.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus

Veevarustuse osa on planeeritud puurkaevu baasil, lahendus joonisel AS-04. Puurkaev on planeeritud elamumaale joogivee võtmise eesmärgil ja ette nähtud R= 10 m hooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Väline tulekustutusvesi Q=10 l/sek saadakse tuletõrje kustutusveemahutist (2x5m³) mis asub kinnistule ida poolses servas. Lahendus on esitatud joonisel AS-04.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Kanalisatsioon

Reovete kanaliseerimine lahendatakse eraldi projektiga kus võimalikud lahendused oleksid, kas klaasplastist kogumismahuti või biopuhasti. Kohtpuhasti asukoht peab asuma hoonestuse lähedal ja asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis.

Kanalisatsioonitorustik on planeeritud isevoolsena. Reovee pumplaid ei ole lisaks planeeritud. Planeeritav vee ja reovee kogus ööpäevas ühe elamuühiku kohta on 0,6m³. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Rae valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjas sätestatust.

Sademeveed

Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata. Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse kraavidesse.

14.2 ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 235444, 27.10.2015.a. on Lingumäe planeeringu alal moodustatava krundi (pos1) elektrienergiaga varustamine peakaitsmega 3x20A on ette nähtud ehitatavast liitumiskilbist krundil Golfi tee ääres toitega projekteeritavalt kaabelliinilt.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. DP joonisele leht 3 on kantud liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilbist edasi peab Tarbija ise ehitama nõuetele vastavad toitekaabli. Planeeringu alusel koostatud tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.

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

14.3 SIDEVARUSTUS

Planeeritavate üksikelamute sidevarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt.

Planeeringuala kõrval Golfi tee L8 ääres ei ole AS Elioni maakaablitrassi.

Sidevarustus lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu.

14.4 SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate üksikelamute soojavarustuse on kavandatud lahendada lokaalselt.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

15. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	17019 m ²	
Kruntide arv planeeritaval alal	3	
Elamumaa	17012 m ²	99,96%
Liiklusmaa	7 m ²	0,04%

16. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;
- 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;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Koostas:

M. Aus

Arhitekt

Sivana Holding OÜ