

HOIDLA TEE 10 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö nr. 15-005

ASUKOHT: HARJUMAA, RAE VALD,
VAIDA ALEVIK, HOIDLA TEE 10
KATASTRI NR: 65303:003:0680

TELLIJA: RAE VALLAVALITSUS
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald,
75301 Harjumaa
Tel: +372 605 6750
info@rae.ee

HUVITATUD ISIKUD: MIKK LEPIK, TALIS JUURSALU
Rukkilille 13-4, Vaida alevik, Rae vald
75302 Harjumaa
TEL. +372 5699 5494
hoidlatee10@gmail.com

OMANIKUD: MIKK LEPIK, TALIS JUURSALU

PROJEKTEERIJA: EELPROJEKT OÜ
REG NR: 11503750
Aia tee 13
12112 Tallinn
Tel +372 52 36 553

KOOSTAS: ÜLLE HILEP
Tel. + 372 52 36 553
ylle@eelprojekt.ee

KONTROLLIS: ANU KUNINGAS
Tel. + 372 56 23 29 23
anukuningas@hotmail.com

Tallinn 2020

SISUKORD

I. SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	3
2.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
4.	PLANEERIMISLAHENDUS	6
4.1.	Kruntide moodustamine	6
4.2.	Ehitusõiguse määramine	6
4.3.	Arhitektuursed tingimused	7
4.4.	Liikluskorraldus ja parkimine	7
4.5.	Haljastus ja heakord	9
4.6.	Vertikaalplaneerimine	9
4.7.	Tuleohutusnõuded	9
4.8.	Planeeringuga seatavad kitsendused	10
4.9.	Tehnovõrgud	11
4.10.	Veevarustus	11
4.11.	Reoveekanaliseerimine	11
4.12.	Sademevesi	11
4.13.	Elektrivarustus	12
4.14.	Telekommunikatsioonivarustus	12
4.15.	Soojavarustus	12
5.	KESKKONNAKAITSE. HEAKORD	13
5.1.	Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund	13
5.2.	Olmejätmed	13
5.3.	Avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed	13
5.4.	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud	14
5.5.	Välismüra	14
5.6.	Planeeringu rakendamise tegevuskava	15

II. LISAD

LISA 1. Fotod planeeringualalt

LISA 2. Väljavõtte Rae valla üldplaneeringu seletuskirjast

LISA 3. Tehnovõrkude tehnilised tingimused – Elektrilevi OÜ, AS Elveso, Telia AS

III. JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	
2.	Kontaktvööndi analüüs, väljavõtte üldplaneeringust	
3.	Tugijoonis	M 1:500
4.	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
5.	Illustreeriv joonis	

IV. MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse 15.09.2020 korraldus nr 1197 „Vaida aleviku Hoidla tee 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“;
2. Rae Vallavalitsuse 24.10.2017 korraldus nr 1482 „Vaida aleviku Hoidla tee 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“;
3. Detailplaneeringu algatamise teadaanne valla lehes Rae Sõnumid, aprill 2016;
4. Maanteeameti 06.04.16 kiri nr 15-2/16-00032/199;
5. Rae valla, huvitatud isikute ja detailplaneeringu koostaja poolt 19.02.2016 jõustunud „Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks“;
6. Rae Vallavalitsuse 15. märtsi 2016 korraldus nr 408 "Vaida aleviku Hoidla tee 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine";
7. Rae Vallavalitsuse planeerimis-ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll nr 2-5.1/29; 08.10.2015.

V. KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Elektrilevi OÜ kooskõlastus

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu huvitatud isikuteks on kinnistu omanikud.

Planeeringu koostamise alused ja lähtematerjalid:

- Planeerimisseadus;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462, OÜ Urban Mark, OÜ Hendrikson&Co);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- KIV Kolm Grupp OÜ poolt 2015 juulis koostatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr T-379, mida on täiendatud 2016 juulis tööga nr T-418 kanalisatsiooni liitumispunkti osas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Hoidla tee 10 maaüksuse jagamine neljaks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelanute püstitamiseks, juurdepääsude, tehnovõrkudega varustamise, liikluskorralduse ja haljastuse lahendamine. Planeeringuga tehakse ka ettepanek moodustada Hoidla tee 10 kinnistuga piirnevast riigi omandis olevast maast transpordimaa sihtotstarbega kinnistu, mis tagab juurdepääsu moodustatavatele elamumaa kruntidele.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Vaida alevikus. Hoidla tee 10 kinnistu suurus on 8340 m², katastritunnus **65303:003:0680**, sihtotstarve – elamumaa 100%, millest 2999 m² on looduslik rohumaa, 5159 m² õuemaad ja 182 m² muu maa. Planeeringusse on kaasatud osa reformimata riigimaast, mis asub Hoidla tee ja planeeritavate elamumaa kruntide vahel.

Kinnistu on ristküliku-kujuline, pikema teljega kirde-edela suunal. Hoidla tee kulgeb piki kinnistu edelakülge.

Planeeritava ala reljeef on üldises mahus tasane, üldised absoluutkõrgused jäävad 47,5-48,5 m vahele, millele lisaks on mõned kõrgemad pinnasevallid kõrgusega kuni 1,5 m. Kinnistul asub mahajäetud majapidamine elamu ja abihoonetega. Hoonetest on säilinud üks abihoone, mille maakividest müür väärrib säilitamist, teistest hoonetest on säilinud vaid varemed või vundamentide asukohad.

Kõrghaljastusest on kinnistul kaks suuremat lehtpuude gruppi, peamiselt haavad, üks ida- ja teine läänenurgas.

Kinnistu on liitunud elektrivõrguga, veevarustus kohalikust salvkaevust.

Hoidla tee 10 kinnistul kehtivad järgmised piirangud:

- Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliini MKL29689330 kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Avalikult kasutatava riigimaantee nr 11202 kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast;
- Vaida aleviku kanalisatsiooni iseoolne trass, ehitisregistri kood 220573725.

Planeeringuala piirinaabrid on:

Kirdes: - Männikumetsa 65303:003:0046, maatulundusmaa 100%;

Kagus: - Jätkuvalt riigi omandis olev maa;

Edelas: - Vaida-Urge tee nr 11202, 65303:003:0245, transpordimaa 100%;

Põhjas: - Männiku 65303:003:0197, maatulundusmaa 100%;
- Marjaku 65303:003:0320, maatulundusmaa 100%.

Juurdepääs on edelaküljest asfaltkattega teelt - Hoidla tee (riigimaantee nr 11202 Vaida-Urge kõrvalmaantee) üle reformimata riigimaa (17,5 m). Planeeringusse kaasatud riigimaa osa asub täielikult Vaida-Urge tee kaitsevööndis ja on osaliselt kasutuses vastasasuvate kortermajade olmeprügi kogumise ja sõiduautode parkimise otstarbel.

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Rae valla üldplaneeringu seletuskiri p 6.12:

Valla üldplaneeringuga kavandatakse elamualade laienemist olemasolevate elamualade jätkuna. Tugevdamaks Vaida aleviku positsiooni valla lõunaosa keskusena on üldplaneeringuga kavandatud keskusemaa olemasolevale tootmisalale ning ühiskondlike ehitiste maad samas piirkonnas. Kokku on piirkonnas kavandatud ligikaudu 16 ha uut elamumaad. Kogu kavandatava elamumaa välja arendamisel lisanduks piirkonda arvestuslikult ligikaudu 310 elanikku.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala elamumaa sihtotstarbega alal ning on ümbritsetud planeeritava elamumaaga. Planeeringuala vahetus naabruses üle Hoidla tee asuvad korruselamud ning edelasse jääb planeeritav keskuse maa. Seega on planeeringuga soovitav elamuala tihendamine üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused, bussipeatused jmt paiknevad samas Vaida alevikus 500 m raadiuses ning 15 km kaugusel Jüri alevikus.

Maanteeameti kaardirakenduse andmetel on Hoidla tee liiklussagedus vahemikus 500-999 autot ööpäevas (loendus 2016.a.), planeeritava alaga piirneval lõigul on kiiruspiiranguks 40 km/h.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1. Kruntide moodustamine

Planeeringuga nähakse ette elamumaa jagamine 4-ks elamumaa sihtotstarbega ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, lisaks osa reformimata riigimaast moodustada eraldi transpordimaa krunt.

Moodustatud krundid on nummerdatud. Aadressid määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist Rae Vallavalitsuse õigusaktiga.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks:

Krundi pos	Krundi planeeritav suurus m ²	Krundi planeeritav sihtotstarve (detailplaneeringu liikide järgi)*	Moodustatakse kinnistutest	Liidetavate/ lahutatavate osade suurus m ²	Maa senine otstarve (katastriüksuse liikide järgi)
1	2 307	EP 100%	65303:003:0680	-2 307	E
2	2 307	EP 100%	65303:003:0680	-2 307	E
3	1 500	EP 100%	65303:003:0680	-1 500	E
4	1 500	EP 100%	65303:003:0680	-1 500	E
5	726	LT 100%	65303:003:0680	-726	E
6	2 465	LT 100%	Reformimata riigimaa	-2 465	-

*EP – üksikelumumaa; LT – tee ja tänava maa-ala

4.2. Ehitusõiguse määramine

Moodustatavate elamukruntide ehitusõigus:

- ehitiste lubatud kasutamise otstarbed (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu"): 10111 (ühepereelamu) ja 12744 (elamu, talu, vms abihoone);
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet;
- krundi täisehitusprotsent - 15;
- elamu suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- elamu suurim lubatud kõrgus – 8 m;
- abihoonete suurim lubatud korruselisus - 1;
- abihoonete suurim lubatud kõrgus - 5 m;
- abihoonete arv - kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80 m²/hoone, v.a. krundil nr 2, kus säilitatakse olemasolev abihoone ehitusaluse pinnaga 205,1 m²;
- haljastus - krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m;
- parkimiskohtade arv elamukrundil – 2;

- 11) tulepüsivusklass – minimaalselt TP-3;
- 12) hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (Joonis 2).

Põhijoonisel näidatud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud situatsioonist ja optimaalsusest. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel.

4.3. Arhitektuursed tingimused

- 1) põhihoonel peab olema kahe-või ühepoolne viilkatus, katusekalle 20-45°, väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoonete katused;
- 2) viimistlusmaterjalid – peamine viimistlusmaterjal puit, millega võib kombineerida kivi, krohvi või tellist, hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav, värvilahenduses eelistada sooje värvitoone;
- 3) katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).;
- 4) abihoone ja piirded peavad arhitektuurselt haakuma elamuga;
- 5) piirded ei ole kohustuslikud, lubatud on puidust lattaed max kõrgusega 1,5 m, kinnistuste vahel võib olla võrkpiire, väravad ei tohi avaneda tee poole;
- 6) hoone eskiisprojekt kooskõlastada valla arhitektiga.

4.4. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuala piirneb edelaküljes olemasoleva teega - Hoidla tee. Juurdepääs elamukruntidele planeeritakse üle reformimata riigimaa, millest eraldatakse transpordimaa krunt pos 6. Planeeritavate elamumaa kruntide teenindamiseks moodustatakse samuti eraldi transpordimaa krunt pos 5, mis jääb eraomandisse. Juurdepääsutee laiusena 3,5 m ja ümberpööramisekskoht raadiusega 6 m on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

Olemasoleva mahasõidu kohas on Hoidla teel kehtestatud piirkiirus 40 km/h. Planeeringu rakendamisega moodustub mahasõidust ristmik, mille kõrvalteed kasutavate liiklejate liikluskooresseisu moodustavad sõiduautod ja kergliiklejad. Arvestades detailplaneeringu järgi juurdelisanduvaid elamukrunte, võib prognoosida kõrvaltee tipptunni liiklussageduseks 8 ühikut ja olulist liiklussageduse tõusu Hoidla teel käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega ette näha ei ole. Liikluse korraldamiseks tuleks kõrvalteele paigaldada krundile pos 6 enne ristmikku "Anna teed" märk.

Jalakäijate liikumissuund on planeeritavalt alalt Vaida keskuse suunas, st üle Hoidla tee. Käesoleva planeeringu rakendamisel ei teki vajadust maantee kõrvale kergliiklustee rajamiseks, kuid see

vajadus võib tekkida kaugemas tulevikus, kui Rae valla üldplaneeringu kohaselt arendatakse välja Hoidla tee äärde jäävad elamualad.

Parkimine on lahendatud omal krundil - vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” vähemalt 2 kohta elamukrundi kohta, parkimiskohtade täpne asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Rahvatervise seaduse” alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmürataseme tagamiseks. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Tee kaitsevöönd

Ehitusseadustiku § 71 kohaselt on avalikult kasutatava riigimaantee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast ning ulatub planeeritavatele elamukruntidele. Kõik ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud:

- vastavalt Ehitusseadustik § 70 lg 2: 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist; 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast; 3) takistada ehitisele juurdepääsu; 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist; 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist; 6) muud seaduses sätestatud tegevused.
- vastavalt Ehitusseadustik § 72 lg 1: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Maanteeamet ei või põhjendamatult nõusoleku andmisest keelduda, nõusoleku andmise eest tasu võtta ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seendu ohutusega. Maanteeametil on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

Külgnähtavus ja nähtavuskolmnurk

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14 on nõutav külgnähtavus tasemel "rahuldav" 8 m ning tabel 2.17 sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius 2,5 m. Vastavalt tabel 5.1 on antud ristmiku nõutav nähtavuskaugus peateel 80 m ja kõrvalteel 7 m. Nähtavuskolmnurk on kantud Põhijoonisele. Külgnähtavuse ulatuses ning nähtavuskolmnurga alal ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, sinna võib istutada ükskuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m, parkimist lubada ei tohi.

4.5. Haljastus ja heakord

Hoidla tee poolsesse külge planeeritakse kõrghaljastus kaitseks tee müra ja õhusaaste eest (näidatud Põhijoonisel). Vastavalt Rae valla üldplaneeringule peab krundi iga 300 m² kohta olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m. Elamukruntidel asuv olemasolev kõrghaljastus säilitatakse või asendatakse, võsastunud puid-põõsaid võib välja puhastada. Pos 5 tehnovõrkude ja tee alla jäävad puud likvideeritakse ning asendatakse vastavalt Rae valla raieloa andmise korrale. Juurdepääsutee alale jäävad likvideeritavad puud on näidatud Põhijoonisel. Kõrghaljastuse paiknemine lahendada ehitusprojekti staadiumis.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava elamukrundi vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud. Hoonetealust maapinda võib sademevee paremaks juhtimiseks tõsta kuni 0,5 m. Maksimalne projekteeritavate põhihoonete ABS +0,00 on antud Põhijoonisel.

4.7. Tuleohutusnõuded

Hoonete tulepüsivuse nõuded peavad vastama majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3 ning kasutusviis I. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on vähem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kui hoonetekompleksi osad on samast tuleohutusklassist, hoonete arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaartustest, siis saab need lugeda tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavalt üheks hooneks.

Planeeritud hooned jäävad olemasoleva tuletõrjeveehüdrandi 150 m tööraadiusesse, kus AS Elveso tagab välistulekustutuseks vett koguses kuni 10 l/s. Hoonete projektid tuleb kooskõlastada Päästeametiga.

4.8. Planeeringuga seatavad kitsendused

Planeeringualal vajalikud kitsendused:

Teeniv kinnisasi	Kitsendus	Valitsev kinnisasi/isik/asutus	Kitsenduse sisu
Pos 3	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaablit
Pos 4	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaablit
Pos 5	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaablit
	Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsiooni- torustike valdaja Elveso AS	Isiklik kasutusõigus annab trassi valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikku
	Isiklik kasutusõigus	Sidevõrgu valdaja Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaablit
	Isiklik kasutusõigus	Pos 1 ja Pos 4 kinnisasja igakordsed omanikud	Isiklik kasutusõigus annab Pos 1 ja Pos 4 kinnisasja omanikele õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaablit
	Isiklik kasutusõigus	Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 kinnisasja igakordsed omanikud	Isiklik kasutusõigus annab Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 kinnisasja omanikele õiguse kasutada kasutada Pos 5 juurdepääsuks
Pos 6	Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsiooni- torustike valdaja Elveso AS	Isiklik kasutusõigus annab trassi valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikku
	Isiklik kasutusõigus	Sidevõrgu valdaja Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaablit
	Isiklik kasutusõigus	Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 kinnisasja igakordsed omanikud	Isiklik kasutusõigus annab Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 kinnisasja omanikele õiguse kasutada kasutada läbi Pos 6 kulgevat teed juurdepääsuks

Naaberkinnistutele seatavad vajalikud kitsendused:

Teeniv kinnisasi	Kitsendus	Valitsev kinnisasi/isik/asutus	Kitsenduse sisu
11202 Vaida-Urge tee 65303:003:0245	Isiklik kasutusõigus	Sidevõrgu valdaja Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaablit
	Isiklik kasutusõigus	Vee- ja kanalisatsiooni- torustike valdaja Elveso AS	Isiklik kasutusõigus annab trassi valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitorustikku
Hoidla tee 25 65303:003:0117	Sundvaldus	Sidevõrgu valdaja Telia Eesti AS	Sundvaldus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maakaablit
	Sundvaldus	Vee- ja kanalisatsiooni- torustike valdaja Elveso AS	Sundvaldus annab trassi valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat kanalisatsioonitorustikku

4.9. Tehnovõrgud

Vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse ühisveevärgi võrkude baasil vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele nr VK-TT 021. Hoidla teega ristuvad tehnovõrgud tuleb ehitada kinnisel meetodil. Servituudi vajalik laius 2+2 meetrit, liitumispunktid 1 m kaugusel kinnistu piirist.

4.10. Veevarustus

Planeeritud elamukruntide veevarustus on planeeritud väljavõttega ühisveevärgi torustikust Hoidla tee 10 kinnistu piiril, kuhu on käesolevaks ajaks paigaldatud maakraan. Väljavõtte osas vahetatakse olemasolev 32" veetoru 40" toru vastu. Ühinemispunktist tuuakse plasttorust veetorustik elamukruntide piirile ja paigaldatakse sulgemisarmatuur (kummikiilsiiber), mis jääb ühtlasi iga kinnistu liitumispunktiks. Ühe elamu planeeritud veevajadus on 0,4 m³/d, planeeringuala olmeveevajadus on 1,6 m³/d, s.o. 48 m³/kuus. Kõik asfaltkatte all paiknevad ja ristuvad tehnotrassid paigaldatakse hülssidesse. Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt. Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel. Hoonesse paigaldatakse nõuetekohane veemõõdusõlm.

4.11. Reoveekanaliseatsioon

Ühe elamu reoveehulk on arvestuslikult 0,4 m³/d. Planeeringualalt vastuvõetav reoveehulk on 1,6 m³/d, s.o. 48 m³/kuus. Kanalisatsioonitorustik on planeeritud isevoolsena piki transpordimaa serva. Kruntide liitumispunktid (vaatluskaevud või maakraanid) ühiskanalisatsiooniga paiknevad transpordimaal, krundi piiril. Planeeringuala kanaliseerimiseks tuleb koostada kanalisatsiooni projekt. Hoidla tee alla paigaldada torustik kinnisel meetodil. Survekanalisatsiooni korral projekteerida igale kinnistule reovee väikepumpjad. Kanalisatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoonete väljaviigu asukohad määratakse hoonete projekteerimisel. Planeeringualalt väljapoole ulatava kanalisatsiooniühenduse jaoks seada vastavalt õigusaktidele enne planeeringu kehtestamist eraomandis asuvatele kinnistutele kaitsevööndi ulatuses sundvaldus AS Elveso kasuks või võtta asendiplaanile kinnistuomanike kirjalikud kooskõlastused tehnovõrkude kulgemise lahendusega nõusoleku kohta.

4.12. Sademevesi

Elamukruntide sademevesi katustelt ja sillutatud aladelt kogutakse kokku ja hajutatakse kinnistu piires. Juurdepääsutee planeeritakse ühepoolse 2% kaldega, ilma äärekivideta ja sademevesi immutatakse tee kõrvale madalasse kraavi.

4.13. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 240927 paigaldab Elektrilevi OÜ kinnistul asuva jaotuskilbi asemele uue neljakohalise liitumiskilbi. Liitumiskilp varustatakse peakaitsmetega Hoidla tee 10-1 3x25A, Hoidla tee 10-2 3x25A, Hoidla tee 10-3 3x25A ja Hoidla tee 10-4 3x25A. Mõõtesüsteemid paigaldatakse liitumiskilpi. Liitumiskilbist enda elektripaigaldiste peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastavad liinid. Uute loodavate liitumispunktide pingestamine on lubatav pärast Tarbija elektripaigaldise nõuetekohasuse tunnistuse ja teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le. Võrgu ümberehituseks tuleb sõlmida Elektrilevi OÜ-ga leping tarbimistingimuste muutmiseks. Planeeringus on ette nähtud olemasolevale maakaablile servituudi seadmine kaitsevööndi ulatuses. Olemasolev maakaabel liitumiskilbist maja vundamendini likvideeritakse. Iga ehitatava hoone elektriga varustatus tuleb kavandada hoone ehitusprojekti.

4.14. Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 27946424 on planeeringus juurdepääsuteega paralleelselt kulgev ala reserveeritud perspektiivse sidekanalisatsioonitrassi ehitamiseks koos sisestusega igale planeeritavale elamukrundile. Olemasoleva võrguga ühinemise punktiks on sidekanalisatsiooni kaev VAI-009 Hoidla tee 25 kinnistul. Planeeringualalt väljapoole ulatuva sidekaabli ühenduse jaoks seada vastavalt õigusaktidele enne planeeringu kehtestamist eraomandis asuvatele kinnistutele kaitsevööndi ulatuses sundvaldus Telia Eesti AS kasuks või võtta asendiplaanile kinnistuomanike kirjalikud kooskõlastused tehnovõrkude kulgemise lahendusega nõusoleku kohta.

4.15. Soojavarustus

Iga ehitatava hoone soojusvarustussüsteemi liik ja väljaehitamine tuleb kavandada hoone ehitusprojekti, küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

5. KESKKONNAKAITSE. HEAKORD

5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Antud detailplaneeringu alusel rajatakse alale neli elamut. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist. Alal puudub kultuuripärand ja maavarad. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse andmebaasi kohaselt (seisuga 11.11.2016) ei paikne planeeringualal ja lähiümbruses kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Arvestades eeltoodut ning planeeritud tegevuse väikest mahtu ei olnud vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas ($10\text{--}30 \text{ kBq/m}^3$) ja seega ei ole uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel vaja arvestada radooniprobleemidega.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Põhjavee kaitsmise eesmärgil ei ole lubatud immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse ega haljasaladele.

Potentsiaalse liikluskooormuse kasvuga kaasneva müra ja õhusaaste tõkkeks on Pos 1 ja Pos 4 piirile planeeritud puuderivi, mis ühtlasi lisab elamumaale privaatsust.

5.2. Olmejätmed

Olmejätmed koguda sorteeritult prügikastidesse ja –konteineritesse ning korraldada nende regulaarne tühjendamine kehtivat jäätmeluba omava ettevõtte poolt vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m, siis on vajalik naabri kooskõlastus.

5.3. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei nähta. Oht inimese tervisele võib avalduda hoone 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.

5.4. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavad abinõud:

Korrashoid – korras hoitud ala paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve, seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda.

Nähtavus ja vaateväli – tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas ning võimalikke peidupaiku. Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav välisvalgustus, mis lahendada hoonete projekteerimise etapis.

Juurdepääsud – konkreetsed ja selgesti eristuvad juurdepääsud loovad selge arusaama, kus algab mitteavalik ala ja hoiavad alaga mitteseotud isikud eemal.

Materjalid - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine hoiab ehitised vandaalikindlad pikemat aega kui mittekvaliteetsed materjalid.

Naabrivalve – kui piirkonnas elavad inimesed on omavahel tuttavad, saab alal tagada tõhusa naabrivalve.

5.5. Välismüra

Riigimaanteest tuleneva müra kaitseks on elamuala piirile planeeritud kõrghaljastus. Hoone projekteerimisel juhinduda standardist EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele lisameetmed „Rahvatervise seaduse” alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04. märts 2002. a. määruses nr. 42 esitatud normmürataseme tagamiseks.

5.6. Planeeringu rakendamise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks hoonestusalale uute hoonete püstitamiseks, arendusega seotud teed ja tehnovõrgud peavad olema väljaehitatud enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Krundisistest tehnovõrkude väljaehitamine, kruntide hoonestamine ja heakorrastamine toimub omanike kulul.

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) kruntide moodustamine;
- 2) tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- 3) ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 4) uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- 5) moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Koostaja: _____ Huvitatud isikud: _____
Ülle Hilep Mikk Lepik Talis Juursalu

LISA 1. PILDID PLANEERINGUALALT

Suvi 2016



Vaade Hoidla teelt planeeringualale



Planeeringuala vastas asuvad korterelamud



Planeeringualal asuv rekonstrueeritav abihoone



Planeeringualal asuva elamu varemed

LISA 2. VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU SELETUSKIRJAST

	Vaida alevik	
	Elamumaa	Äri- ja tootmismaa
Krundi suurus	- Uus elamumaa krunt min 1500m ² ⁵⁾	-max 1,5ha -elamute kontaktvööndis max 0,7ha
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEK, Ä, T, Üh)	-Ühepereelamud -Rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel -Korterelamud küla või aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused	-Elamute kontaktvööndis vaid ärimaa sihtotstarbelised krundid
Krundi täisehitus %; koormusindeks	- Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest -Ridaelamud kuni 4-boksilised, koormusindeks 600 -Korterelamute koormusindeks 300	-max 40%
Kõrgus ja korruselisus ⁶⁾	-Ühepereelamud 2-korrust 8m -Rida-, paaris- ja kahepereelamud 2-korrust 8m -Korterelamud 3-korrust 12m, kõrgus peab arvestama naaberkinnistute hoonestusega	-Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ääres äri- ja tootmishoonete kõrgus kuni 14m -Kogujatee ääres 12m -Kõrgus peab proportsio-naalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis
Haljastus	-Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m -Läbivate teede äärde puudeallee	-20% krundi pinnast haljasala -maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, kuhu tuleb ette näha haljastus maanteelt tuleneva mõju leevendamiseks -krundi iga 600m ² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m -elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega -Läbivate teede ääres puudeallee
Abihooned; hoonete arv krundil	-kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m ² /hoone, kõrgus 5m ¹⁾	-kuni 2 hoonet krundil
Ehitusjoon	-Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest -Piirkonna sisetee 10m sõiduteest ²⁾	-Siseteel min 20m kaugusel sõiduteest ²⁾ -Maantee ääres teekaitsevööndi piiril
Katusekalle, räästa kõrgus ⁶⁾	-Ühepereelamul 20-45° ⁸⁾ , väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega ⁴⁾	0-20°
Piirded	-Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest ¹⁾	-Ei ole kohustuslik -Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0m -Ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m
Materjalikäsitus ⁶⁾	-Peamine viimistlusmaterjal puit -Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist ⁴⁾	-Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas -Tootmishoonetel tohib plekki kasutada kuni 20% ulatuses, ärihoonetel vaid aktsendi andmiseks -Maantee pool esinduslik fassaad

¹⁾ Abihoone ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga

²⁾ või järgida olemasolevat /planeeritud ehitusjoont

³⁾ Iga 200m järelt tagada juurdepääs jõeni

⁴⁾ Väljakujunenud kontaktvööndi puudumisel, kui lahendatakse uut kompaktselt suurt elamuala (al 50 elamuühikut või 8 ha) või kui soovitakse etteantud tingimusi muuta tuleb terviklahenduse saamiseks korraldada arhitektuurikonkurss detailplaneeringule või hiljem sobivaima hoonestustüübi leidmiseks.

⁵⁾ Olemasoleval elamualal krundi jagamisel väiksemateks elamumaa kruntideks tuleb arvestada väljakujunenud krundistruktuuriga ja selle jätkumisega

⁶⁾ Tingimus kehtib ka hajaasustuspõhimõtte alusel detailplaneeringu kohustuseta aladel

⁷⁾ Jõe 100m piiranguvööndisse jäävad krundid.

⁸⁾ Katuse täpsem kalle määrata detailplaneeringu kohustusega alal planeeringuga, lähtudes naaberelamute ja krundipoolse tänavafondi elamute katuste valdavast põhikaldest.