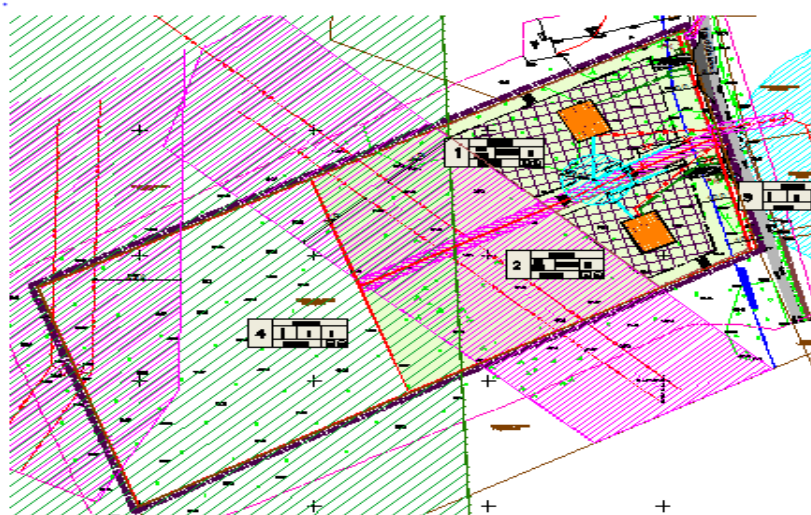


Harjumaa, Rae vald
VENEKÜLA
KOPLEPÕLLU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIK: Saaremaa Mesi OÜ (äriregistrikood 12430450)
Saadu, Järise küla, Mustjala vald, Saaremaa 93643
Kontaktisik Priit Janu
priit@southpark.ee
tel +372 5567 8444

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr. EEP000601
Keemia tn 4, Tallinn, 10161

ARHITEKT: Ive Pungar
tel +372 5615 3989

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
arno@opt.ee
tel +372 56 983 389

TALLINN 2017

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1. MAAKASUTUS	4
6.2. ASEND	4
6.3. HOONED JA RAJATISED	4
6.4. TEHNOVARUSTUS	4
6.5. HALJASTUS	4
6.6. RELJEEF	4
6.7. RADOON	4
6.8. LIIKLUSKORRALDUS	5
6.9. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD	5
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
8.1. PLANEERINGULAHENDUS	5
8.2. EHITUSÕIGUS	6
8.3. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	6
8.4. ARHITEKTUURINÕUDED	6
8.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	7
8.6. KESKKONNAKAITSE	7
8.7. HALJASTUS JA HEAKORD	8
8.8. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE	8
8.9. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	8
8.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	9
9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
9.1. VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE	9
9.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	9
9.3. ELEKTRI- JA SIDELVARUSTUS	10
9.4. KÜTE	10
10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	10
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	11

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Asendiskeemkeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:500
AS-03	Detailplaneeringu lähiala kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-04	Detailplaneeringu põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Venekülas, Koplepõllu maaüksusel. Planeeritavale alale on juurdepääs Veneküla teelt. Planeeritava maa-ala suurus on 18403 m².

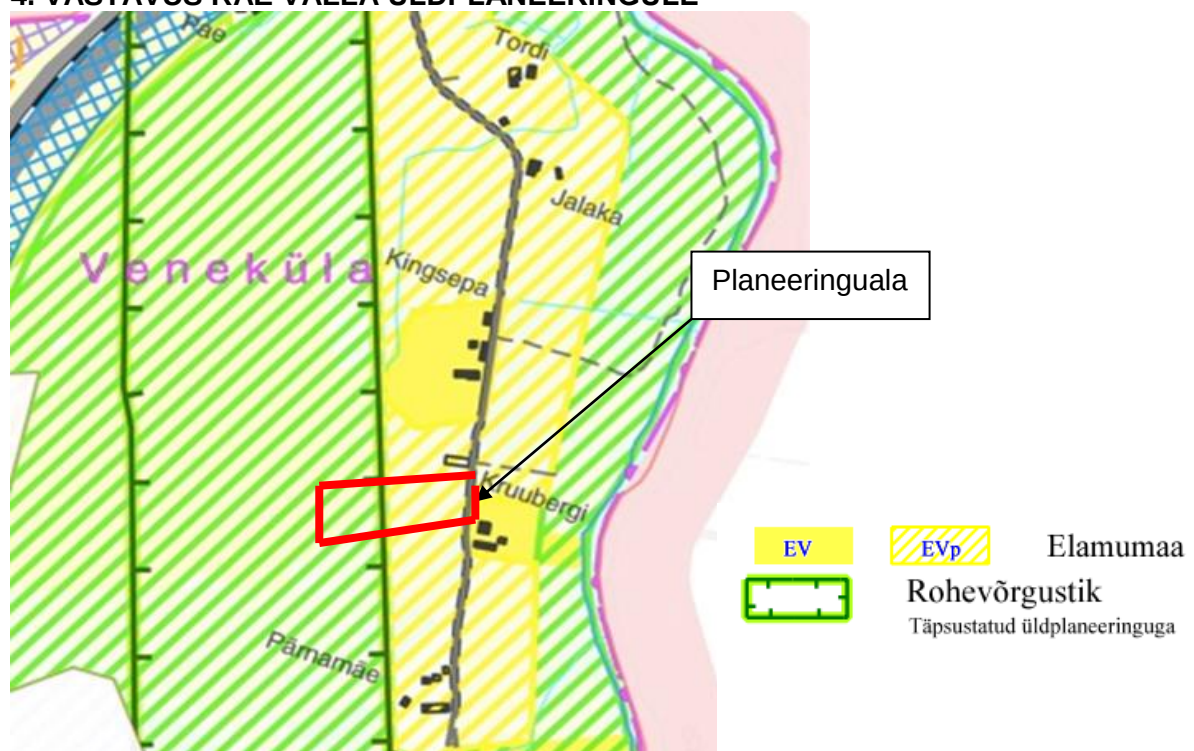
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae vall ÜVK arengukava 2013-2024;
- Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009) ;
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Veneküla detailplaneeringu liiklusanalüüs, Inseneribüroo Stratum 01.02.2016;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Topo-geodeetiline alusplaan, koostatud Geodeesiakeskus GeoPoint poolt 06.07.2016, töö nr 16-G305

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte. Veneküla idaosa

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on Veneküla tee äärde ette nähtud ridaküla põhimõttel elamumaa juhtotstarve.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa krundiks ning ülejäänud osal säilitada maatulundusmaa sihtotstarve. Moodustada Veneküla tee laiendamise tarbeks vajalik transpordimaa kinnistu, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. MAAKASUTUS

Koplepõllu kinnistu (maa-ameti andmetel 03.02.2017)

- katastriüksuse tunnus 65301:011:0052
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 18403 m²;

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

6.2. ASEND

Planeeritav ala asub Veneküla tee ääres. Juurdepääs planeeringualale on Lagedi teelt T2 (katastritunnus 78403:313:0017). Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud.

6.3. HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal puudub hoonestus. Kinnistu teepoolses osas (idaküljel) paikneb vundamendi vare.

6.4. TEHNOVARUSTUS

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud. Kinnistut läbivad 35–110 kV elektriõhuliinid tunnusega L006A ja L167.

6.5. HALJASTUS

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus maa-alal puudub. Kinnistu lääneosa piirneb Rae valla üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku alaga.

6.6. RELJEEF

Planeeritava ala maapind on laugelt edelasuunas langev. Absoluutkõrguste vahemik on 30,00 kuni 30,96 m.

6.7. RADOON

Radoonitase (50–150 kBq/m³) krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 kõrgel tasemel. Vt http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

6.8. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringu alale toimub asfaltkattega Veneküla teelt. Veneküla osas on koostatud detailplaneeringu liiklusanalüüs inseneribüroo Stratum poolt.

6.9. KEHTIVAD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

- Iru-Lasnamäe elektri õhuliini (35-110 kV kõrgepingeliin L167) kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 25 m;
- Iru-Järve elektri õhuliini (35-110 kV kõrgepingeliin L006A) kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 25 m;
- Veneküla tee kaitsevöönd laiussega 10 m;
- rohevõrgustik;
- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb ajaloolise asustusstruktuuriga alal. Kontaktvööndi ala läbib läänes põhja- lõunasuunaliselt Ülemiste -Muuga raudtee ja idapoolne ala piirneb Pirita jõega.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbelised kinnistud, kus paiknevad ajaloolised talukompleksid ja uued eluhooned. Hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised üksikelamud koos abihoonetega.

Ala läbib põhja –lõunasuunaliselt Veneküla tee, mille ääres paikneb olemasolev hoonestus, mis on enamuses ühe- kuni kahekorruseline, kruntide täisehitusprotsent jääb 10-25% vahele. Selgeid ehitusjooni piirkonnas väljakujunenud ei ole.

Kuna tegu on endiste põllumaadega siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike.

Käesoleva planeeringu lahendus sobib väljakujunenud elamu- ja üldkasutatavate maa-alade kõrvale.

Kinnistu piirneb põhja- loodesuunaliselt Alliksoo (65301:001:3286) ja Kristle (65301:011:0063) kinnistutega. Lõunas paikneb Koplemetsa kinnistu. Veneküla teest idas paiknevad Andrus (65301:011:0032), Jõe (65301:001:3452) ja Kruubergi (65301:001:3453) elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Piki Veneküla teed külgneval idapoolsel alal on kehtestatud mitmed detailplaneeringud millele on määratud elamumaa sihtotstarve.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu hoonestamine.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Veneküla teelt.

Hoonestusala jääb planeeritava naaberkinnistu pos. 3 piirist 10 meetri kaugusele, naaberkinnistute (Alliksoo ja Koplemetsa) piiridest 5 m kaugusele. Ehitusõiguste määramisel on hoonestusala valitud selliselt, et krundile antud ehitusõigust oleks võimalik maksimaalselt kasutada ning jäetud võimalus hoonet paigutada mitmel viisil. Hoonestusala võimaldab ülejäänud krundipinda kasutada haljasala ja parkla rajamiseks.

Kinnistule on lubatud ehitada kuni neli hoonet. Lubatav korruselisus on kuni kaks maapealset ja üks maa-alune korrus. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit.

Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on lubatud 40%. Haljastuse protsendina on elamukrundi iga 500 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalset 6 m.

8.2. EHITUSÕIGUS

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse kruntidele ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind tuleneb krundi suurusest.

Kinnistule on lubatud ehitada neli hoonet (elamu ja kolm abihoonet). Lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 9 meetrit.

Abihoonete ehitisealune pind kokku kuni 100 m², kõrgus kuni 6 m.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

krunt pos. 1

- krundi suurus 5230 m²
- maakasutuse sihtotstarve E 100%
- hoonete arv 1+3
- ehitisealune pind 400 m²
- korruselisus 2
- kõrgus hoone 9 m
- parkimiskohtade arv 4

krunt pos. 2

- suurus 5130 m²
- maakasutuse sihtotstarve E 100%
- hoonete arv 1+3
- ehitisealune pind 400 m²
- korruselisus 2
- kõrgus hoone 9 m
- parkimiskohtade arv 4

krunt pos. 3

- krundi suurus 205 m²
- maakasutuse sihtotstarve L 100%
- krundile ehitusõigust ei anta

krunt pos. 4

- krundi suurus 7838 m²
- maakasutuse sihtotstarve M 100%
- krundile ehitusõigust ei anta

8.3. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

- planeeringuala suurus 1,9 m²
- kruntide arv planeeritaval alal 4
- elamumaa 56%, maatulundusmaa 43%, liiklusmaa 1%

8.4. ARHITEKTUURINÕUDED

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- krundil võib paikneda kuni neli hoonet;
- hoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt 5 meetri kaugusele. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga vastav kokkulepe;
- hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5–1,0 meetrit kõrgemal, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30,09–30,99 meetrit;

- katusekalle 20–45 °, väiksemad hooneosas võivad olla madalama kaldega;
- peamine viimistlusmaterjal puit. Puiduga võib kombineerida maakivi, looduskivi ja osaliselt krohvipinda. Lubatud palkmajad;
- puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, kiviaeid kuni 1,5 m kõrgune;
- piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda Veneküla tee poole.

8.5. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale toimub kohalikult asfaltkattega Veneküla teelt. Juurdepääsuks planeeritavatele kinnistutele hakatakse kasutama Veneküla teed kuhu on planeeritud kaks mahasõitu. Pos. 1 osas on planeeritud uus mahasõit krundi kirdeosast koos planeeritava möödasõidutaskuga. Pos. 2 osas säilitatakse olemasolev sissesõidutee koht.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Planeeringulahendusega on mõlemale alale planeeritud 4 parkimiskohta.

Mahasõidu nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele. „Tänavavõrgu kavandamine” tabel 5.1 ja 5.2, nähtavuskaugus tabel 8.5, külgnähtavus tabel 6.13.

Projekteeritava tee lähtetase peab vastama „hea tase” parameetritele.

8.6. KESKKONNAKAITSE

Veneküla küla läbib maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgne rohekoridor, mille alale on valla üldplaneeringuga kavandatud haljasala- ja parkmetsa maa.

Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Antud detailplaneeringu korral rajatakse maatulundusmaa sihtotstarbega alale kaks elamumaa sihtotstarbega krunti. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. 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 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.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Platsidelt kogunev sademevesi immutatakse pinnasesse kinnistu piirides. Samasse juhatakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt ei asu planeeringualal looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Lähiehitistest, planeeringuala kontaktvööndi ala idakülge jääb Pirita jõgi kus asub III kategooria kaitsealuse liigi (harilik võldas registri kood KL09102649) hoiuala.

8.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (19.06.2017 seisuga) planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Kinnistu lääneosa paikneb Rae valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alal. Kinnistute hoonestusalad on antud kuni rohevõrgustiku ala piirini. Krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Elamukrundi iga 500 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalset 6 m. Kõrghaljastust mitte kavandada elektriõhuliini servituudi alasse.

Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

8.8. JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 13.04.2010 määrusele nr 17 „Rae valla jäätmekava.”

Jäätmete käitlemise kord on kohustuslik kõikidele valla tervishoiu-, hoolekande- ja veterinaarasutustele ning nende laboratooriumitele ja uurimisasutustele (edaspidi tervishoiuasutused), kus tekivad jäätmed, mis on Vabariigi Valitsuse 06.04.2004 määramuse nr 103 „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu” (edaspidi jäätmenimistu) määratletud inimeste ja loomade tervishoiul või sellega seonduvatel uuringutel tekkinud jäätmetena”.

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. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

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;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovib:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

8.10. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017.a. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjevee varustus“.

määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse planeerimise järgmises etapis. Kustutusvee mahutid, 10 m³ on planeeritud kinnistute vahelise juurdepääsutee äärde, planeeritava puurkaevu lähedusse.

Planeeritavate elamute omavaheline kaugus on minimaalselt 10 m. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusalad. Krundisistest hoonerühmade projekteerimisel tuleb täita tuletõkkesektisioonide moodustamise nõuded.

9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, 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. VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 30.00 kuni 30.96 meetrit. Vajadusel tasandatakse maapinda. Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt lahendada hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Rohealadele valguv sadevesi immutada pinnasesse.

Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada sademevete mittekaldu mine kõrval kinnistutele.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

9.2. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu ala veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik projekteeritakse.

Kruntide veega varustamine lahendatakse uue puurkaevu (tootlikkusega alla 5 m³ ööpäevas) rajamisega. Puurkaevu sanitaarkaitsevööndi ulatus, arvestades võimaliku tarbimist on määratud 10 meetrit. Planeeritavate hoonete reoveekanaliseerimiseks rajatakse mõlemale kinnistule reoveemahuti ja kanalisatsioonitorustik. Mahuti suuruseks

on 10 m³. Veevarustus lahendatakse uue puurkaevu kaudu. Kinnistuses vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

9.3. ELEKTRI- JA SIDEVARUSTUS

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 247157.

Planeeringuala kruntide (pos. 1 ja pos. 2) elektrienergia varustamine peakaitsmega 3x25 A on ette nähtud 2-kohalisest liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4 kV elektriliinilt. Projekteeritava liitumiskilbi asukoht on ettenähtud kruntide piirile Veneküla tee ääres. Elektriliini trass on planeeritud olemasolevast 0,4 kV õhuliini nurgamastist 7 Andruse kinnistul. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab kinnistu omanik ise oma vajadustele vastava liini. Liitumiskilbile tuleb tagada ööpäevaringne vaba juurdepääs. Elektrivarustusega seonduvad tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Sidekaablikanalisatsioon ja sideõhuliinid kinnistul puuduvad.

Käesoleval hetkel on sidevarustuse saamiseks palju alternatiivseid lahendusi. Omanikud saavad iseseisvalt valida, millise võrgu ühendust soovitakse kasutada.

Täiendavad tingimused detailplaneeringujärgsete projektide ja ehitustööde teostamisel:

1. Planeeringualal paikneb Elering AS –le kuuluv 110 kV kaheahealine õhuliin Iru-Järve L005 /Iru-Järveküla L006A.
2. Täiendavalt kooskõlastada planeeringuala tehnovõrkude tööprojektid, mis piirnevad Elering AS liinirajatiste kaitsevöönditega.
3. Liiniga ristuvate teede ja parklate gabariit 110kV õhuliinil 7,0m gabariit tee ja õhuliini alumise juhtme vahel juhtme temperatuuril +60°C juures.
4. Tööprojektide koostamisel ja tööde teostamisel lähtuda lubatud kaugustest ja liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise korrast. Valdaja peab kinni pidama Ehitusseadustiku §70-st (Ehitise kaitsevöönd), §77 (Elektripaigaldise kaitsevöönd) ja määrusest "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded".
5. Enne ehitustööde algust vormistada liinide kaitsevööndis töötamise luba tel. 715 1310 või vho.kooskolatused@elering.ee
6. Objektil või selle lähiümbruses olemasolevate elektripaigaldiste vigastamise ohu korral ehitustegevuse tõttu, näha ette kaitsmise meetmed ning lahendused.
7. Töökohal peab olema Elering AS poolt kooskõlastatud projekt

9.4. KÜTE

Hoone täpne soojavarustuse lahendus antakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, maakütet.

10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeringuala kitsendused:

- maantee kaitsevöönd maantee äärmisest servast laiussega 10 meetrit.
- elektri õhuliini (35–110 kV kõrgepingeliin) kaitsevöönd liini teljest mõlemale poole 25 m.

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala magistraaltorustikuga liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

- veetorustikule 2 m (torustiku telgjoonest mõlemale poole).
- elektri maakaablile 1 m (kaabli telgjoonest mõlemale poole).

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- 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 arendusalale mistahes ehitusloa väljastamist;
- Tagama, et kinnistule Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele kavandatud hoonete ehitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi ega alustata hoonete ehitustegevust enne kui on sõlmitud piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ja rajatud omal kulul taristu ja nõuetekohane kõvakattega möödasõidutasku.

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

30.06.2017 a.