

Töö nr. 408- 16 **Eksemplar nr.** /6
Tellijä: RAE VALLAVALITSUS
Huvitatud isikud: MIHKEL TAGEL
Staadioni 4-10, Aruküla alevik,
Raasiku vald, Harjumaa, 75201
tel. 5121124, e-post: mihkel@tagel.ee
Töö koostaja: OÜ MAAPLANEERINGUD,
reg. kood 10194910; tel. 6528403, e-mail: maaplan@gmail.com

Harju maakond Rae vald Vaskjala küla VASKJALA KÜLA SANGLEPA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I OSA – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED

II OSA – DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr.,	Ene Lausmaa
vormistas	tehnika	Eugen Jakobson
vormistas	tehnika	Viive Uibo

Tegevjuht Maaja Zolk **Tallinn, 11.2016.a.**

SISUKORD

I OSA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED 2-

SELETUSKIRI	2-21
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	11
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.	11
4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus.	11
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi. Tuletõrjerveevarustus	13
4.4. Elektrivarustus ja side	16
4.5. Küte	16
4.6. Juurdepääsuteed, parkimine. Vertikaalplaneerimine.	17
4.7. Keskkonnatingimused	18
Haljastus. Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused. Keskkonnamõjud. Tervisekaitse	
Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed	
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	20
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	20
Andmed kruntide moodustamiseks	Tabel 1 22
Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud, ehitusõigus	Tabel 2 22

JOONISED **lk 23 - 29**

Joonis 1	Situatsiooni skeem	-	23
Joonis 2	Kontaktvööndi skeem	-	24
Joonis 3	Väljavõte Rae valla üldplaneeringust – kehtestatud 21.05.2013. a. Rae Vallavolikogu otsusega nr. 462 ja leppemärgid	-	25-26
Joonis 4	Lähteplaan	M 1: 500	27
Joonis 5	Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1: 500	28
Joonis 6	Ruumiline illustratsioon	-	29

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ NAABRITEGA

lk. -

1. Sanglepa kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel)
2. Põhijoonis ja tehnovõrgud - kooskõlastused (joonis 5a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/6)

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID -

LISAD

lk. ??-??

1. Lähtetingimused

- Lisa 1.1.1. Väljavõte Sanglepa kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 4249802
Väljavõte Välja kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 4249802
- Lisa 1.1.2. Väljavõte Kurepesa kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 221850
- Lisa 1.1.3. Väljavõte Kurepesa tee 7 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 2262402
- Lisa 1.2.1. Sanglepa katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:001:3945
- Lisa 1.2.2. Kurepesa katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:007:0532
- Lisa 1.2.3. Kurepesa tee 7 katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:001:3945
- Lisa 1.2.4. Välja katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:001:3946
- Lisa 1.3. Sanglepa kinnistu (65301:001:3945) topo-geodeetiline maa-ala plaan (osaline), Harju Geodeesiabüroo OÜ, töö nr. 1608/03, 05.09.2016, M 1:500
- Lisa 1.4. Vaskjala küla Sanglepa kinnistu detailplaneeringu ala seos Vaskjala 1-2 maaparandussüsteemiga
- Lisa 1.5. Vaskjala küla Sanglepa kinnistu paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)
- Lisa 1.6. Väljavõte maakütte spiraalkollektori reklaamlehest

2. Tehnilised tingimused

- Lisa 2.1. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 245678, 21.10.2016.a.
- Lisa 2.2. AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT 138, 02.11.2016 nr. 4-11/1713-1

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

lk. ?? -

1. Rae Vallavalitsuse 11. oktoober 2016 korraldus nr. 1482 Vaskjala küla Sanglepa kinnistu ja lähiala koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta
2. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase Taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks
3. Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid november 2016.a. Vaskjala küla Sanglepa kinnistu ja lähiala koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta
4. Väljavõte ajalehest Harju Elu, [????](#) 2016.a. Vaskjala küla Sanglepa kinnistu ja lähiala koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta. [PRAEGU PUUDUB KAUSTAST.](#)
5. Ekraanipilt internetiportaalist: Vaskjala küla Sanglepa kinnistu ja lähiala koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimise kohta 07.11.2016, korraldus 6-1/8584
5. Rae Vallavalitsuse kiri 6-1/8556, Vaskjala küla Sanglepa kinnistu ja lähiala koostamisest algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimise kohta - külavanemad
7. Foto planeeringuala piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise teate kohta

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 11.10.2016 korraldus nr. 1482 Vaskjala küla Sanglepa kinnistu ja lähiala koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Lähteseisukohad Vaskjala küla Sanglepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks;
- Sanglepa kinnistu (65301:001:3945) topo-geodeetiline maa-ala plaan (osaline), Harju Geodeesiabüroo OÜ, töö nr. 1608/03, 05.09.2016, M 1:500;
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otususega nr. 462, 21.05.2013 (vt. joonis 3);
- Rae valla ehitusmäärus, 01.03.2009;
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (kinnitatud Rae Vallavolikogu määrusega nr. 108, 28.05.2013);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";
- Katastriüksuse plaan M 1:5000.;
- Eesti standard EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus";
- Majandus- ja taristuministri määrus 02. juuni 2015 nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Eesti standard EVS 843:2016 "Linnatänavad";
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015.a. määrus nr. 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded.
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik, Maakatastriseadus, Looduskaitseadus, Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid, mida ei ole eespoolses loetelus loetletud;

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Vaskjala küla läänepoolses osas, Vaskjala veehoidla ja Kurepesa tee vahelisel alal. Planeeritava ala moodustab Sanglepa kinnistu (kü 65301:001:3945), lähialana on kaasatud planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede ja tehnovõrkude planeerimiseks (Kurepesa teelt kuni planeeringualani).

Sanglepa maaüksus on käesoleval ajal maatulundusmaa sihtotstarbega, mille suurus on 2.92 ha. Katastriüksuse plaani kohaselt jaguneb kõlvikuline jaotus: haritav maa 2.50 ha, looduslik rohumaa 0.21 ha, muu maa 0.21 ha (sellest vee all 0.10 ha). Joonisel 2 (kontaktvööndi skeem) on ära näidatud kehtestatud naaberplaneeringud. Joonisel 4 – Lähteplaan on fotod valmishitatud ja ehitamisel olevatest naaberkinnistute hoonetest.

Sanglepa kinnistu kuulub maaparandussüsteemide registri andmetel Vaskjala 1-2 maaparandussüsteemi (nr. 4108920010380001) kirdenurka (vt. lisa 1.4. – Vaskjala küla Sanglepa kinnistu detailplaneeringu ala seos Vaskjala 1-2 maaparandussüsteemiga). Planeeritavale alale jäävad drenide otsad, seega ei sega ehitustegevus naaberalasid.

Planeeritav ala asub üldplaneeringu järgselt hajaasustusalal, kuid on kirdenurgast kokkupuutes üldplaneeringujärgse perspektiivse elamumaaga. Vaskjala küla tiheasustusala lõunapiiriks on Laiakivi maaüksus (üksikelamu ehitamisel) ja Kurepesa tee 7 maaüksus.

Kurepesa tee 9 hooned on kantud ehitisregisrisse (üksikelamu ehitisregistri kood 120730410 ja abihoone ehitisregistri kood 120730408). Üksikelamul on olemas kasutusluba - 1612371/02671 27.06.2016.a. ja abihoonel on kirjalik nõusolek väikeehitise püstitamiseks – 1512119/01880 06.05.2015.a .

Laiakivi maaüksuse üksikelamu ehitisregistri kood on 120773290, hoonele on väljastatud ehitusluba 1612219/01145 10.02.2015.a.

Planeeritav üksikelamu moodustab koos Kurepesa 9 ja Laiakivi elamuga kolmese grupi, kus elamute vahekaugus ei ületa 100 meetrit.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on hajaasustusalal ehitamiseks põhimõte, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m, elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300 m. (vt. joonis 2 – kontaktvööndi skeem). Krundile 1 planeeritava elamu kaugus Ussikuninga kinnistul olevast elamust (kü 65301:001:3947) on ca 380 meetrit. Moodustatav elamumaa krunt ja sellele kavandatav viilkatusega elamu haakub hästi olevate Kurepesa tee 9 ja Laiakivi elamutega, olles olevate elamute loogiliseks lõpetuseks. Krundi lääneserva jääb kõrghaljastus, mis omakorda seob rajatava elamu loodusega ja on küla loogiline lõpetatus ja põimumine tehislake ehitiste ja oleva looduse vahel. Elamumaa krundist

lõunasse jääv maatulundusmaa krunt (krunt 2) moodustab omakorda loogilise ja tervikliku seose Ussikuninga maaüksuse põhjaosa hoonestamata maaga.

Käesolevas planeeringus moodustub planeeritava elamuga kolmene elamugrupp koos tiheasustusalal asuva kahe elamuga (Kurepesa tee 9 elamu ja Laiakivi elamuga).

Lähiümbrusse (põhjaossa) jäävad Peedu kinnistu ning Kurepesa 7 kinnistu on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Kurepesa tee 7 on üldplaneeringus kui perspektiivne elamumaa, kuid mõlema kinnistu osas pole praegu ajaks maa sihtotstarbe muutmiseks avaldusi tehtud. Ka puudub Peedu kinnistule juurdepääs, mis käesolevas planeeringus lahendatakse servituudi seadmise ettepanekuga läbi Sanglepa kinnistu (vt. joonis 5 – Põhijoonid ja tehnoõrgud).

Käesolevas detailplaneeringus muudetakse vähesel määral maa sihtotstarvet (ca 25% kinnistust)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud põllumajandusmaa. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Hajaasustusala põhimõttel ühe uue elamumaa krundi planeerimisel olemasolevate ja perspektiivsete elamumaa kinnistute vahetusesse naabrusesse säilib valdavalt kinnistu senine sihtotstarve ning säilib võimalus põllumassiivi kasutada sihtotstarbe päraselt. Planeeringulahendust ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- Sanglepa kinnistu oleva maatulundusmaa osaline muutmine elamumaaks (1 elamumaa krunt (kinnistu põhjaosas) ja 1 maatulundusmaa krunt);
- kruntide ehitusõiguse määramine (kruntide kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine;

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav maa-ala kokku ca 3,0 ha: Sanglepa kinnistu – maatulundusmaa 100%, 2,92 ha, millest on möödistatud ca 8000 m ² . Lähiala moodustab osa järgmistest maaüksustest: Kurepesa tee mü - transpordimaa Kurepesa tee 7 mü - maatulundusmaa Välja mü - maatulundusmaa	kü – 65301:001:3945; registriosa 4249802 kü – 65301:001:3513; registriosa 221850 kü – 65301:007:0532; registriosa 2262402 kü – 65301:001:3946; registriosa 4249802
Planeeritaval alal olevad hooned ja rajatised	Planeeritaval alal ei asu hooneid ega rajatisi
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Planeering on vastavuses Rae valla üldplaneeringuga (vt. ka ptk. 2)
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub avalikult kasutatavalt Kurepesa teelt läbi eraomandis oleva Kurepesa tee 7 ja Välja kinnistu olemasolevalt teelt
Planeeritaval alal olevad tehnovõrgud	Kinnistul paikneb Vaskjala 1-2 maaparandussüsteem (vt. ka lisa 1.4)
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritaval alal asub Vaskjala 1-2 maaparandus- süsteem (vt. ka lisa 1.4)
Planeeritaval alal muinsuskaitse- ja looduskaitse alused objektid	Planeeringualal ei asu muinsuskaitse- ja looduskaitse aluseid objekte
Planeeringualal olevad servituudid	Planeeringualal olevad servituudid puuduvad
Kitsendused planeeringualal	- osaline Vaskjala veehoidla kalda piiranguvöönd; -Vaskjala 1-2 maaparandussüsteemi eesvoolu kalda piiranguvöönd 50,0 meetrit; -Vaskjala 1-2 maaparandussüsteemi eesvoolu kalda ehituskeeluvöönd 25,0 meetrit; - Vaskjala 1-2 maaparandussüsteemi eesvoolu kalda veekaitsevöönd 10,0 meetrit;
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	ca 25 km.

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Peedu mü	– 65301:007:0113 – maatulundusmaa 100%
Välja mü	– 65301:001:3946 – maatulundusmaa 100%
Ussikuninga mü	– 65301:001:3947 – maatulundusmaa 100%
Veehoidla mü	– 65301:001:3873 – veekogude maa 60%, üldkasutatav maa 40%
Kure mü	– 65301:001:3974 – üldkasutatav maa 100%

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala põhjaosa kohta on koostatud digitaalne geodeetiline plaan. Joonise nimetus: „Sanglepa kinnistu (65301:001:3945) topo-geodeetiline maa-ala plaan (osaline)”, Harju Geodeesiabüroo OÜ, töö nr. 1608/03, 05.09.2016, M 1:500.;

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 38.80 – 38.30 m. Planeeritav ala on kerge langusega loode suunas.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Sanglepa kinnistu kaheks krundiks. Krunt 1 (kinnistu põhjaosas) on planeeritud elamumaa sihtotstarbega ja krunt 2 jääb jätkuvalt maatulundusmaaks. Maa-alale on koostatud topomöödistus, mis hõlmab ainult kinnistu põhjapoolset osa. Kogu kinnistu on kujutatud joonisel 5 oleval skeemil - "Sanglepa kinnistu (65301:001:3945) planeeritava ala ja planeeritud kruntide paiknemise skeem".

Planeeritava ala suurus ca 3,0 ha, millest krunt 1 moodustab 7700 m².

Elamumaa krundile on ette nähtud rajada üksikelamu abihoonetega.

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi.

Planeeringualal olevatest piirangutest tingitud kaitsevööndid on kantud joonistele 4 ja 5.

4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus.

Joonisel 5 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“ on antud kruntide maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitisealne pind, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Ehitiste arhitektuurinõuded:

Hoonete välisviimistlus (üksikelamu ja abihooone) ja konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal – laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind, betoon, klaas. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Vältida tuleb abihooone juhuslikku ja plaanipäratud ehitust. Abihooone ja selle välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (üksikelamuga). Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust.
Harja suund (elamu)	Katuse harja suund vaba
Katuse kalle ja harja tüüp	Planeeritud hoonete katuse kalle 15° -40°. Lubatud on hoonetel ühe või kahepoolne kalle, maksimaalselt võib kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega, samuti abihooone katus.
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0.5 meetrit.
Hoonete suurim lubatud	Üksikelamue maksimaalne lubatud kõrgus 8.0 meetrit ja abihoonetel

kõrgus maapinnast	maksimaalselt 5.0 meetrit.
Hoonete arv krundil	1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Abihoonete ehitisealune pind kokku kuni 60 m ²
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Üksikelamul kuni 2 korrust, abihoonetel kuni 1 korrus.
Krundi piirde	Piire peab sobima hoonete välisviimistlusega (piirde liik täpsustatakse hooneprojekti koostamisel). Kõrgus kuni 1,5 m. Piire ei tohi olla läbipaistmatu.

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Hoonestusala määramisel on kinni peetud EV kehtivatest õigusaktidest ja normidest. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3, tulepüsivuskuja 8.0 meetrit. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Üksikelamu põranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 5 – „Põhijoonis ja tehnovõrgud”, kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel, kuna see sõltub hoone täpsest paigutusest krundil.

Planeeritud servituudivajadused on kantud ka joonisele 5 „Põhijoonis ja tehnovõrgud” (vt. tabel 3 ja 3a). Servituudivajaduse paiknemine ja laiused vt. joonis 5 ja lõige 1-1

Vajalikud servituudialad planeeringualal käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

- plan. juurdepääsu servituudivajadus laiusega 10 m krundil 1 Peedu maaüksuse (65301:007:0113) kasuks;

Vajalikud servituudialad naaberkinnistutel käesoleva detailplaneeringu realiseerumiseks:

- plan. 0,4kV maakaabli plan. servituudivajadus kaisevööndi ulatuses Välja mü-l (65301:001:3946), Kurepesa tee 7 mü-l (65301:007:0532) ja Kurepesa tee mü-l (65301:007:3513) võrguvaldaja kasuks;

- plan. vee- ja kanalisatsioonitorustiku plan. servituudivajadus kaisevööndi ulatuses Kurepesa tee mü-l (65301:007:3513) võrguvaldaja kasuks;

- plan. vee- ja kanalisatsioonitorustiku plan. servituudivajadus kaisevööndi ulatuses Välja mü-l (65301:001:3946) ja Kurepesa tee 7 mü-l (65301:007:0532) krunt 1 kasuks;

- plan. juurdepääsu servituudivajadus laiusega 8m Välja mü-l (65301:001:3946) ja Kurepesa tee 7 mü-l (65301:007:0532) krunt 1 ja krunt 2 kasuks;

Planeeritud servituudid on vajalik kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatusse kokkuleppel servituudi taotleja ja maaomanikuga, või määrab selle kohus

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi. Tuletõrjerveevarustus.

Üldist

Detailplaneeringus antakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, ehitusprojektid tuleb järgmises projekteerimise staadiumis koostada kõikide tehnovõrkude kohta. Tehnovõrkude lahendus täpsustub ehitusprojektide koostamisel.

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 5 – „Põhijoonis ja tehnovõrgud”.

Planeeringualal tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest. Planeeringuala kaugus olevast ühisveevarustusest ja -kanalisatsioonist on ca 90 m (Kurepesa teel).

Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni 2013-2024 arengukavaga.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 138, 02.11.2016, nr. 4-11/1713-1 (vt. lisa 2.2. – seletuskirjas).

Planeeringuala veevajadus on 0,4 m³/ööpäevas, so 12,0 m³/kuus.

Planeeringualal on 1 üksikelamu krunt, mis vajab vett. Krundi vee hetkkoormus on ca 0.4 l/sek,

Joonisel 5 on näidatud planeeringuala ühinemispunkt veevarustusega Kurepesa teel olevast veetorustikust. Krundi 1 tarvis on planeeritud liitumispunkt (kummisiiber) Kurepesa tee 7 (65301:007:0532) kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole. Liitumispunkt on planeeritud üldkasutatavale Kurepesa tee teemaa-alale. Kuna planeeritud liitumispunkt asub hoonest kaugemal kui 50 m, on krundi 1 veemöödusõlm planeeritud liitumispunkti lähedal asuvasse veemöödukaevu (ca 20 m liitumispunktist lõunas).

Ühisveetorustiku kaitsevöönd on 2,0 mõlemale poole torustiku telge, servituudiala on kaitsevööndi ulatuses.

Veetorustik liitumispunktist planeeringualani on planeeritud naaberkinnistute Kurepesa tee 7 (kü 65301:007:0532) ja Välja (kü 65301:001:3946) maaüksuste läänepiirile (vt. joonis 5). Servituutide seadmise vajadus vt. ptk 4.2. - Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus.

Veetorustiku paiknemine, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoone projekteerimisel - abihoonete ja üksikelamu paigaldamisel krundile.

Veevarustuse kohta koostada eraldi projekt. .

Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni 2013-2024 arengukavaga.

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 138, 02.11.2016, nr. 4-11/1713-1 (vt. lisa 2.2. – seletuskirjas).

Planeeringuala reovesi on 0,4 m³/ööpäevas, so 12,0 m³/kuus.

Reovee hettkoormus krundil on ca 2.0 l/sek.

Joonisel 5 on näidatud planeeringuala ühinemispunkt ühiskanalisatsiooniga Kurepesa teel olevasse survekanalisatsiooni. Krundi 1 tarvis on planeeritud liitumispunkt Kurepesa tee 7 (65301:007:0532) kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole. Kuna tegu on olemasoleva survekanalisatsiooniga, siis on krundile 1 planeeritud reoveepumpla. Järgmises projekteerimise etapis arvestada reoveepumpla dimensioneerimisel teiste piirkonna kinnistute survekanalisatsiooni välja ehitatud või planeeritavate ühendustega.

Ühiskanalisatsiooni kaitsevöönd on 2,0 mõlemale poole torustiku telge, servituudiala on kaitsevööndi ulatuses.

Survekanalisatsiooni torustik liitumispunktist planeeringualani on planeeritud naaberkinnistute Kurepesa tee 7 (kü 65301:007:0532) ja Välja (kü 65301:001:3946) maaüksuste läänepiirile (vt. joonis 5). Servituutide seadmise vajadus vt. ptk 4.2. - Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus.

Kanalisatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoone väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Kanaliseerimise kohta koostada eraldi projekt. .

Sademevesi ja drenaazhivesi

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni ja ka mitte naaberkinnistule. See on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega.

Sanglepa kinnistu kuulub maaparandussüsteemide registri andmetel Vaskjala 1-2 maaparandussüsteemi (nr. 4108920010380001) kirdenurka (vt. lisa 1.4. – Vaskjala küla Sanglepa kinnistu detailplaneeringu ala seos Vaskjala 1-2 maaparandussüsteemiga). Planeeritavale alale jäävad drenide otsad, seega ei sega ehitustegevus naaberalasid.

Järgmises projekteerimise etapis hoonete projekteerimisel on vajalik lahendada draenaazhi ümbertõstmise/mittetõstmise vajadus sõltuvalt hoone täpsest asukoha paigutusest krundil.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeritav ala asub üldplaneeringu järgselt hajaasustusalal.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 130 m kaugusel Kurepesa tee lõpus, Vaskjala veehoidla juures ning lähim tuletõrjehüdrant asub ca 300 m kaugusel Papisaare teel (vt. joonis 2 – Kontaktvööndi skeem).

Hüdrant tagab tulekustutusvee 10 l/sek.

Planeeritavale alale juurdepääs toimub avalikult kasutatavalt Kurepesa teelt läbi eraomandis oleva Kurepesa tee 7 ja Välja kinnistu olemasolevalt teelt. Krundi 2 algusesse on planeeritud tugevdatud alusega muruplats, mille mõõtmed on 12x12m. Sellisel juhul on tagatud tuletõrjeauto ja prügiauto überpööratavus.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 - kuja 8 m.

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt Majandus- ja taristuministri määruse nr. 54 ja EVS 812 osa 6-2012 nõuetele.

Konkreetses hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseksiooni pindala määratakse Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusele nr. 54 (Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded) vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Krundile sissepääsutee laius on minimaalselt 3.5 meetrit.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 245678, 21.10.2016.a.

Planeeringuala elektriga varustamine krundil 1 on ette nähtud ehitatavatest liitumiskilbist krundi piiril juurdesõidutee ääres. Liitumiskilbi toide on ette nähtud projekteeritava 0.4 kV maakaabliga alates olemasolevast 10/0,4 kV alajaama Vaskjala pumpla F1 0,4 kV õhuliini nurgamastist 3 Kurepesa teel.

Tööjooniste staadiumis täpsustatakse planeeritud kilbi asukoht.

Planeeritava maakaabli kaitsevöönd on 1,0 m kummalegi poole kaabli telge, planeeritud liitumiskilbi kaitsevöönd on 2,0 m kilbi servast. Servituutide seadmise vajadus vt. ptk 4.2. - Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Elektrivarustuse ehitab välja Eesti Energia vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Side

Piirkonnas puudub sideteenust pakkujate vaskkaabli võrk, seetõttu planeeritud kruntide telefoniühendusega varustamine lahendatakse raadiolahendusega või mobiilsidevõrguna.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna.

Võimalikud kütteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil), samuti maaküte.

Maakütte puhul kollektorite asukoht krundil lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus (vt. ka lisa 1.7 - Väljavõte maakütte spiraalkollektori reklaamlehest).

4.6. Juurdepääsuteed, parkimine. Vertikaalplaneerimine.

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2003 – Linnatänavad.

Planeeritavale alale juurdepääs toimub avalikult kasutatavalt Kurepesa teelt läbi eraomandis oleva Kurepesa tee 7 ja Välja kinnistu olemasolevalt teelt.

Juurdepääsutee asukoht vt. joonis 5 ja lõige 1-1. Juurdepääsule on vajalik seada servituut. Servituutide seadmise vajadus vt. ptk 4.2. - Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus.

Krundi 2 algusesse on planeeritud tugevdatud alusega muruplats, mille mõõtmed on 12x12m. Sellisel juhul on tagatud tuletõrjeauto ja prügiauto ümberpööramisvõimalus.

Krundile sissesõit on minimaalselt 3,5 m laiune.

Parkimiskohtade arv on antud vastavalt EVS 843:2016 (tabel 9.2) 3 parkimiskohta krundile, parkimine toimub omal krundil. Ka hoonesisest parkimist loetakse parkimiskohana.

Vertikaalplaneerimine.

Täpne vertikaalplaneerimine teostatakse hoone ehitusprojekti mahus. Hoonete põranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 5 – „Põhijoonis ja tehnoõrgud”, kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel, kuna see sõltub hoone täpsest paigutusest krundil.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus

Planeeringuala peamiselt madalhaljastusega, üksikute suuremate puudega lääneosas.

Elamumaa krundil näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 meetrit.

Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- Tehnosüsteemide, mis ei ole veel välja ehitatud, väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ja väljaveolepingute sõlmimine. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;

Ehitusaegsete jäätmete (purunenud ehitusmaterjalid, puidujäätmed, vahtplast, klaas, metall, pakendid jm) tekkimisel on vajalik ehitusjäätmete õigeaegne ja pidev koristamine. Ehitusaegset väljakaevatavat pinnast ei saa käsitleda jäätmetena, kuna seda pinnast kasutatakse selle loomulikus olekus samal kinnistul täiteks

Juhul kui pinnast siiski teisaldatakse väljapoole oma kinnistut, siis on vajalik taotleda selleks luba Keskkonnaametilt.

Maaparandussüsteemi eesvoolu veekatsevööndist kõrghaljastuse (ka. võsa) raiet võib teostada ainult Keskkonnaameti loal.

Keskkonnamõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks KeHJS §6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Kokkuvõtteks: Seega ühe uue üksikelamu krundi moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju,

Planeeringualale ei ole vajalik täiendavate keskkonnakaitsealaste nõuete seadmine.

Tervisekaitse

Planeeringualale planeeritud tehnovõrgud vt. ptk. 4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi. Tuletõrjevõrku.

Planeeringuga kavandatav ei too endaga kaasa liiklusintensiivsuse kasvu.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2008, Eesti Geoloogiakeskus) jääb planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnase alale (30-50 kBq/m³). Ehitustegevus planeeritaval krundil on võimalik radooniriski piiranguteta.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole ohtlikke objekte (näiteks bensiinijaamad) ega ettevõtteid-asutusi, mis võiksid põhjustada kataastroofe ja häirida elanikke.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud:

- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud Kurepesa;

- arvestada tuleb, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;

- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele). Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.

- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberaladel elavate inimest heaolu (müra), vara jm.

- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelanugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimiseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid vörk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine (servituudid vt. joonis 5 – „Põhijoonis ja tehnovõrgud”, tabel 3 ja 3a);
- elektriga liitumislepingu sõlmimine OÜ Elektrileviga, veevarustuse ja kanalisatsiooni suhtes liitumislepingu sõlmimine AS.Elvesoga,
- vesivarustuse-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustuse kohta projekti koostamine;
- hoonestusprojektide koostamine;
- enne ehituslubade taotlemist on vajalik taotleda (planeeringu ellurakendamise eesmärkidest tulenevalt)vajalikud keskkonnalaad. Kuna tegu on perspektiivse elamualaga, siis saasteluba ja jäätmeluba vajalik taotleda ei ole. (Keskkonnaministri 11.06.2014.a. määrus nr. 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba”. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a. määrus nr. 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta”. . Planeeringuala elamukrunt on lahendatud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil (vt. lisa 2.2 – AS Elveso tehnilised tingimused nr. . VK-TT 138, 02.11.2016, nr. 4-11/1713-1). Majapidamise heitvett ei juhita pinnasesse. Seega vee eriakasutusluba taotleda vaja ei ole.
- ehituslubade taotlemine;
- hoonete ehitamine ja vastuvõtmine.

Andmed kruntide moodustamiseks

Tabel 1

Pos. (krundi) nr.	Krundi plan. suurus	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Tähis	Maaüksus millest plan. krunt moodustatakse	Krundi senine sihtotstarve
1	2	3	4	5	6
1	7700 m ²	Elamumaa	E	Sanglepa	Maatulundusmaa
2	2,15 ha	Maatulundusmaa	M	Sanglepa	Maatulundusmaa

Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus

Tabel 2

Pos krundi nr.	Krundi plan. suurus	Ehitisalune max pind m ²	Täiseh. max %	Korrukselisus (max täiskorruseid üksikelemlu/abihoone	Hoonete kõrgus maapinnast üksikelemlu/abihoone	Hoonete arv krundil üksikelemlu/abihoone	Maa sihtotstarve(vast. detailplaanile	Suletud bruto pind (sihtotstarvete kaupa) m ²	Katastriüksus, millest plan. krunt moodustatakse	Piirangud, servituudid, kommentaarid
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	7700 m ²	400	5	2/1k	8.0/5.0	1/2	E	E-800	Sanglepa 65301:001:3845	Vaskjala veehoidla piiranguvöönd 100m; maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m; plan. juurdepääsu servituudivajadus Peedu mü kasuks; krundil asub maaparandussüsteem, mille jätkuv toimimine tuleb tagada.
2	2,15 ha	-	-	-	-	-	M	-	Sanglepa 65301:001:3845	Vaskjala veehoidla piiranguvöönd 100m; maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd 50m ja ehituskeeluvöönd 25m ja veekaitsevöönd 10 m; krundil asub maaparandussüsteem, mille jätkuv toimimine tuleb tagada.

Veerus 8: E=elamumaa, M=maatulundusmaa

Märkused: 1. Lahtine hoonestuviis, katuseharja suund vaba, katusekalle üksikelamul 15-40 kraadi.

Sanglepa kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö naabritega (koondtabel).

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastus e originaali asukoht	Märkused, projekteerija seisukoht
1	2	3	4	5
1.	Põhja-Eesti Päästkeskus Mänsaku 8 Tallinn		Kaust 1/6	
2.	Elektrilevi OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon Kadaka tee 61 Tel. 7154615		Kaust 1/6	
3.	AS Elveso Ehituse 9 Jüri alevik 6031480 info@elveso.ee		Kaust 1/6	
4.	Maaüksuse omanik: <u>Sanglepa kinnistu</u> <u>kü 65301:001:3945</u> Erna Parbo arvoparbo@hotmail.ee		Kaust 1/6	
5.	Naabermaaüksus Kurepesa tee 7 mü <u>65301:007:0532</u> Arvo Parbo arvoparbo@hotmail.ee		Kaust 1/6	
6	Naabermaaüksus Välja mü 65301:001:3946 Erna Parbo arvoparbo@hotmail.ee		Kaust 1/6	
7	Rae vald Teehoiuspetsialist			
8	Rae vald Keskkonnaspetsialist			

Projekti autor arhitekt Maaja Zolk

LISAD paber kandjal