

1 ÜLDOSA

Asukoht: Undsepa kinnistu ja lähiala, Järveküla, Rae vald, Harjumaa.

1.1 DETAILPLANEERINGU HUVITATUD ISIKUD

Uusaru OÜ

Reg nr 12462651

Rännaku pst 12, 10917 Tallinn

Kontaktisik: Mihkel Kõrgmaa

Tel: +372 5653433

e-mail: mihkel@simar.ee

1.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

RAAM Arhitektid AI OÜ

Reg nr 11470542

Telliskivi tn 60, Tallinn 10412

Kontaktisik: Alice Laanemägi

Tel +372 53402476

E-mail: alice@raamarhitektid.eu

1.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused:

- 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”;

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”; Eesti standard EVS 812-1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara”; Eesti Standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”; Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”; Eesti Standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine”, Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”);
- Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneering.
- võrguvaldajate tehnilised tingimused;
 - Elektrilevi OÜ 28.02.2017 tehnilised tingimused nr 249223;
 - Telia Eesti AS 06.03.2017 tehnilised tingimused nr 28080929;
 - Energate OÜ 17.02.2017 tehnilised tingimused nr T-376;
 - AS ELVESO 16.03.2017 tehnilised tingimused nr VK-TT 042.

muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Geodeetilise alusplaanina on kasutatud litsentseeritud maamöödubüroo OÜ Inseneribüroo STEIGER 12. veebruaril 2016 mõõdistatud maa-ala plaani (Töö nr 16/1609).
- Tulelaev OÜ 03. märtsil 2017 koostatud Vibu tee 1a (Undsepa), Järveküla, Rae vald, Harju maakond, radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest.
- Akukon Oy Eesti filiaali 28. märtsil 2017 koostatud Undsepa kinnistu detailplaneering, Rae vald, Harjumaa, liiklusrast põhjustatud müratasemete hindamine.

1.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Rae Vallavalitsuse 17. jaanuari 2017 korraldusega nr 96 „Järveküla Undsepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ algatati detailplaneering Rae vallas, Järvekülas, Undsepa kinnistul (registriosa 4005050; katastritunnus 65301:001:3934; pindala 5955 m²; sihtotstarve 100% elamumaa).

Detailplaneeringusse on haaratud ka varasemalt detailplaneeringuga kavandatud Vibu tee 1a kinnistu (registriosa 12250602; katastritunnus 65301:001:2493; pindala 483 m²; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) ja Vibu tee L2 kinnistu (registriosa 12250402; katastritunnus 65301:001:2491; pindala 320 m²; sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,7 ha.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele on Järveküla Undsepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks muuta Rae Vallavolikogu 20. märtsi 2007 otsusega 251 kehtestatud Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud pos 77 ja 91 sihtotstarvet ning jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbeline Undsepa

kinnistu kaheks elamumaa krundiks, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21. mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud elamumaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on täpsustunud. Järveküla Undsepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks muuta Rae Vallavolikogu 20. märtsi 2007 otsusega 251 kehtestatud Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud pos 77 ja 91 sihtotstarvet ning jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbeline Undsepa kinnistu üheks elamumaa krundiks ja üheks üldmaa krundiks, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Lisaks on eesmärk liita Undsepa kinnistust moodustatav elamumaa krunt Vibu tee 1A kinnistuga ning liita Undsepa kinnistust moodustatav sotsiaalmaa krunt Vibu tee L2 kinnistuga, et moodustada terviklikud elamumaa ja üldmaa krundid.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 OLEMASOLEV OLUKORD PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritud ala asub Rae vallas, Järveküla külas, riigimaantee 11330 Järveküla-Jüri tee vahetus läheduses. Planeeritav ala piirneb põhjast Järveküla-Jüri teega, loodest Vibu teega, läänest Vibu tee 1 kinnistuga (katastritunnus 65301:001:2492), edelast Mõõga tee 3 kinnistuga (katastritunnus 65301:001:3169) ja Mõõga tee 5 kinnistuga (katastritunnus 65301:001:3170), lõunast Mõõga tee 7 kinnistuga (katastritunnus 65301:001:3172), idast Mõõga tee 9 kinnistuga (katastritunnus 65301:001:3174) ja Mõõga tee 11 kinnistuga (katastritunnus 65301:001:3176) ning kirdest Kindluse tee 2 kinnistuga (katastritunnus 65301:001:3165). Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,7 ha.

Planeeritud ala on hoonestamata, samuti puuduvad tehnovõrgud.

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee 11330 Järveküla-Jüri teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast;

Ala on osaliselt haljastatud, krundi äärealadel kasvavad üksikud puud ning põõsad ning keskosas võsastunud põõsastik ümber üksikpuu. Planeeritav ala reljeef on loodest kagusse tõusev. Ehitusgeoloogilised tingimused on rahuldavad, arvestades ehitatavate hoonete rajamistingimusi.

2.2 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule asub Undsepa kinnistu elamumaa juhtotstarbega alal. Elamumaa on üldplaneeringu seletuskirja alusel üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamute maa.

Järvekülas kehtivad elamumaal järgmised üldplaneeringujärgsed peamised hoonestustingimused:

- krundi suurus min 1500 m²
- rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel
- ehitusjoon 20 m kaugusel sõiduteest
- koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) 600
- hoonete max kõrgus kuni 9 m ja 2-korrust
- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m
- läbivate teede äärde puudeallee
- piirdeaed - kuni 1,5 m kõrgune puidust lattaed või vörkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla vörkpiire

Planeeritud krundi pos 1 suurus on 5669 m². Seega ligi neli korda suurem kui üldplaneeringus nõutud minimaalne krundisuurus. Lisaks on Undsepa kinnistust eraldatavast ajutisest kinnistust (pos 2A) ja Vibu tee L2 kinnistust kavandatud moodustada 1089 m² suurune üldkasutatava maa krunt (pos 2). Juba varasemalt on omaniku poolt kinnistust eraldatud ning tasuta kohalikule omavalitsusel võõrandatud 620 m² suurune 11330

Järveküla-Jüri tee L9 kinnistu, kergliiklustee rajamiseks. Seega on maaüksuste kogusuurus 7378 m².

Planeeritud 7378 m² suuruse krundi koormusindeks 600 võimaldab alale rajada 12 elamisühikut.

Hoonete kõrguseks on kavandatud 9 m ja 2 korrust. Lisaks on lubatud 1 maa-aluse korruse rajamine. Planeeritud hoonestusala kaugus sõiduteest on ca 40 m.

Vastavalt üldplaneeringule on alale haljastuse osakaal vähemalt 24 puud. Detailplaneeringus on kavandatud säilitada kinnistul kasvavad puud. Olemasolevad põõsad on võimaluse korral planeeritud ümber istutada. Vana-Tartu maantee äärde on planeeritud rajada puiestee. Samuti on kavandatud täiendavat kõrghaljastust elamukruntidele.

Krundi piirdeaedade rajamise tingimused on määratud vastavalt üldplaneeringule.

Seega on detailplaneering kooskõlas Rae valla üldplaneeringus määratud hoonestustingimustega.

2.3 RUUMILINE ANALÜÜS

Detailplaneeringus on hoonestusala määramisel lähtutud piirkonnale iseloomulikest hoonestustingimustest.

Undsepa kinnistu asub vahetult Vana-Tartu maantee ääres ning piirkonna ühe suurima ühiskondliku objekti ehk Järveküla kooli ja spordihoone vastas, ühistranspordipeatuse kõrval.



Seega on ruumiline keskkond pigem avalik kui privaatne ning seetõttu on ka üldplaneeringus antud asukohale eelistatud ridaelamute püstitamine. Ridaelamud mõjuvad sujuva üleminekuna ühiskondlikelt aladelt paaris- ning ühepereelamutele ning on ka pereelamutele oluliseks mürabarjääriks.

Naabruses asuvad ühetüübilised hooned, mis oma arhitektuurikeelelt on tüüpilised näited 2000. aastate alguse elamuehitusest. Hooned on 1- kuni 2-korruselised madala kelp- või telkkatusega, valdavalt tumedast tellisest fassaadiga ning tumeda kivitakusega hooned.



Naaberkiinnistute hoonestusalad on kavandatud 4 m kaugusele krundi piiridest. Abihooneid on rajatud lausa vahetult krundipiirile. Undsepa kinnistu hoonestusala on detailplaneeringus määratud min 5 m kaugusele krundipiirist, kuid soovitavad hoonete asukohad on näidatud krundipiiridest kaugemale. Selline hoonestusala võimaldab projekteerida liigendatud mahuga hooned, arvestada ilmakaarte ning vaadetega, rajada hoonestusala piires terasse ning rõdusid. Hoonestusala viimine rohkem kui 5 m kaugusele krundi piiridest seaks hoonete arhitektuurile piirangud, mis tähendaks sisuliselt ainult ristkülikukujulise põhiplaaniga hoonete kavandamist ning välistaks hoonete mahulise liigenduse ning seeläbi ka kvaliteetse arhitektuuri ning krundikasutuse.

Kuna ümbruskonna kruntidel puudub kõrghaljastus, siis on oluline võimalusel säilitada olemasolevat kõrghaljastust, et muuta piirkonna miljö kodusemaks ning hubasemaks. Eesmärk on tuua olemasoleva ruumikvaliteedi tõstmiseks arhitektuurset ja ruumilist varieeruvust, et hoonestusstruktuur ei mõjuks mitte monotoonse kordusena, vaid arhitektuurse ansamblina.



Detailplaneeringu eesmärk on tagada tingimused, et ehitusprojektis oleks võimalik lahendada parim krundi kasutus ning arhitektuurne lahendus, arvestades ka naaberhoonete ning kruntide kasutustingimusi. Üks eesmarke on kindlasti edasisel projekteerimisel arvestada naaberkruntide väljakujunenud kasutustingimustega ning tagada nii naaberelamute kui ka planeeritavate ridaelamute elanike privaatsus.

3 PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KITSENDUSED

Järveküla Undsepa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks muuta Rae Vallavolikogu 20. märtsi 2007 otsusega 251 kehtestatud Järveküla küla Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud pos 77 ja 91 sihtotstarvet ning jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbeline Undsepa kinnistu üheks elamumaa krundiks ja üheks üldmaa krundiks, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Lisaks on eesmärk liita Undsepa kinnistust moodustatav elamumaa krunt Vibu tee 1A kinnistuga ning liita Undsepa kinnistust moodustatav sotsiaalmaja krunt Vibu tee L2 kinnistuga, et moodustada terviklikud elamumaa ja üldmaa krundid.

Detailplaneeringu eesmärk on ka piirkonnale sobilike hoonestustingimuste (kõrgus, suurus, konfiguratsioon, arhitektuurne lahendus) väljatöötamine, võimaldamaks püstitada keskkonda sobiv hoonestus – ridaelamud.

Krunt asub Järveküla väikeelamupiirkonnas, mis on hoonestatud kuni 2-korruseliste pereelamute, kahepereelamute ja ridaelamutega. Lähialal asub ka ühiskondlik hoone – Järveküla kool.

Undsepa kinnistu on planeeritud jagada kaheks ajutisteks kinnistuks (pos 1A ja pos 2A).

Undsepa kinnistust eraldatav 5186 m² suurune ajutine kinnistu (pos 1A) on kavandatud liita Vibu tee 1a kinnistuga, mille tulemusena moodustub 5669 m² suurune elamumaa sihtotstarbega krunt (pos 1).

Kaalutud on ka Vibu tee 1a kinnistu säilitamist eraldi kinnistuna ning sellele kasutusfunktsioonist tulenevalt transpordimaa sihtotstarbe määramist. Kuid kuna nimetud maaüksusel olev juurdepääsutee on vajalik ainult Undsepa kinnistule kavandatud krundile (pos 1) pääsuks ning ei ole osa üldisest tänavavõrgust, on Vibu tee 1a kinnistu detailplaneeringus kavandatud liita Undsepa kinnistust moodustatava krundiga (pos 1A).

Undsepa kinnistust eraldatav 769 m² suurune ajutine kinnistu (pos 2A) liidetakse Vibu tee L2 kinnistuga ning moodustatakse 1089 m² suurune üldmaa sihtotstarbega krunt (pos 2). Antud maaüksus on vajalik Vana-Tartu maantee koridori planeeritud kergliiklustee äärse puiestee rajamiseks. Puiestee on oluline keskkonnakujunduslik ning maastikuarhitektuurne element, mis muudab tänavamaa jalakäijatele kasutajasõbralikumaks, tagab haljaskoridori toimimise, aga on ka mürasummutavaks barjääriks maantee ja elamute vahel. Antud puiesteelõik on osa Vana-Tartu maantee äärsest haljaskoridorist.

Krundile (pos 1) on planeeritud kaks 2-korruselist ridaelamut. Hoonete ehitisealune pind on kokku kuni 1170 m² ja brutopind on kokku kuni 2240 m².

Lisaks on parkla kõrvale kavandatud ca 25 m² suuruse ehitisealuse pinnaga abihoone jalgrataste, aiatarvete jms hoiustamiseks.



Samuti on krundile pos 1 kavandatud kogu planeeritavat ala teenindav jäätmemaja, mis on asukoha tõttu väga kergesti juurdepääsetav ning teenindatav. Jäätmemaja lahendus tuleb esitada haljastus- ja heakorrastusprojekti.

Krundile pos 2 on planeeritud püstitada bussiootepaviljon (vt käesoleva seletuskirja p 9).

Kruntide ehitusõigus ja kitsendused tabelina:

pos nr	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus m ²	hoone ehitisealune pind m ² (+ hoonete maa-alune ehitisealune pind m ²) + abihoone ehitisealune pind	max. korruseisus max kõrgus maapinnast ja abs. kõrgus (m)	max hoonete arv krundil (põhi- + abihooned)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (detailplaneeringu liikide kaupa)	maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	suletud brutopind m ² (suletud maa-alune brutopind m ²) + abihoone brutopind	parkimiskohtade arv normatiivne ja kavandatud	Kitsendused / piirangud
1		5669	1170 (1170) +25	-1/2 9 m abs 56,0 m	2+1	EEr100%	E100%	2240 (1170) +25	24/30	A* S* T*
1A		5186	1170 (1170) +25	-1/2 9 m abs 56,0 m	2+1	EEr100%	E100%	2240 (1170) +25	24/30	* S* T*
2		1089	-	-	-	Üm100%	Üm100%	-	-	S* K* AK* T*
2A		769	-	-	-	Üm100%	Üm100%	-	-	** S* K* AK* T*

MÄRKUSED:

* – ajutine kinnistu, mis lahutatakse Undsepa kinnistust ja mis kuulub liitmisele Vibu tee 1a kinnistuga

** – ajutine kinnistu, mis lahutatakse Undsepa kinnistust ja mis kuulub liitmisele Vibu tee L2 kinnistuga

A* – elektrikilbi (2 m) servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks

S* – sidekanalisatsiooni (1+1 m) servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks

K* – kanalisatsioonitorustiku (2+2 m) servituudi vajadus võrguvaldaja kasuks

AK* – avaliku kasutusega ala

T* – tee kaitsevöönd (30 m Järveküla-Jüri tee äärmise sõiduraja välimisest servast)

Teede, terrasside, prügimaja jm rajatiste ehitisealune pind ei kajastu hoonete ehitisealuses pinnas.

Autode juurdepääsutee planeeritavale alale toimub Vibu teelt. Parkimine on lahendatud oma krundil. Mõlema elamu külaliste parkimiskohad on planeeritud krundile (pos 1) Vibu teelt tuleva sissesõidutee äärde.

3.2 ARHITEKTUURINÕUDED

Peamised arhitektuurinõuded:

R A A M
a r h i t e k t i d

- Lahtine hoonestusviis
- Hooned peavad moodustama ühtse terviku
- Katusekalle 10° – 30°, üksikute hooneosadel 0° – 5°, ühetooniline katusekattematerjal - valtsplekk, puit, kivi, erinevad rullmaterjalid. Hoone kaldkatuse materjaliks soovitavalt kasutada siledat katusekivi või valtsplekki.
- Fassaadikattermaterjalid: krohv, tellis, fassaadikivi, puitvooderdus või muud looduslikud materjalid, jm piirkonda sobivad materjalid
- Piirdeaed: kuni 1,5 m kõrgune puitpiire, kruntide omavahelisel piiril on lubatud võrkpiire. Ehitusprojektis esitada piirdeaia fragmentjoonis. Tihedat laudist ei ole lubatud kasutada. Piirdeaia asukoht, kõrgus ja tüüp täpsustatakse ehitusprojektis.

Piirkonnas tuleb kindlasti vältida esmajoones plastikkatteid. Hoone peab olema viimistletud põhiliselt ühe materjaliga. 20% välisseinast (arvestamata klaasitud avasid) on lubatud viimistleda mõne teise materjaliga. Kasutada eelkõige looduslikke ja kvaliteetseid materjale. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada kirkaid värvitoone, maalitud ega ruumilisi dekoratiivelemente. Kasutatavad materjalid peavad olema piirkonnale omaselt sobivad ning väärikad.

3.2 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Mänguväljaku projekteerimisel tuleb lähtuda põhimõttest, et see asuks naaberhoonete akendest võimalikult kaugel, et vähendada mänguväljakust tuleneva heli levimist naaberkinnistutele. Mänguväljaku ning naaberkinnistute vahele on soovitav rajada kõrg- ja madalhaljastus heli summutamiseks.

4 TÄNAVAVÖRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud ala piirneb riigiteega ning asub osaliselt teekaitsevööndis. Riigimaantee 11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja servast.

4.1 JUURDEPÄÄS PLANEERITAVALE ALALE

Planeeringus on juurdepääs krundile kavandatud Vibu teelt, mille ristumiskoht riigiteest viia võimalikult kaugele. Riigiteelt ristumiskohti ei ole planeeritud.

Juurdepääsutee asub praegusel Vibu tn 1a kinnistul, mis on planeeritud liita Undsepa kinnistust eraldatava ajutise kinnistuga pos 1A.

4.2 TEED JA VÄLJAKUD, KATTED JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Sissesõidutee on kavandatud katta asfaltkattega või sillutisega hoonete esine plats sillutisega. Sissesõiduteest ja parkimisalast vabaks jäävale krundiosale on planeeritud rajada muru ja kõrghaljastus. Muru ala on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks pinnasesse omal krundil. Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehitusliku projekti koosseisus.

Vastavalt Maanteeameti 01.03.17 kirjale nr 15-2/17-00012/086 tuleb juurdepääs planeeringualale näha ette läbi kohaliku Vibu tee, mille ristumiskoht riigiteest viia võimalikult kaugele. Sellest tulenevalt on sissesõit parklasse planeeritud Vibu tee 1a kinnistule, et viia ristmikud üksteisest kaugemale ning kujundada parkla sissesõidutee ja kergliiklustee vahele piisav ohutusala.

Selleks, et sissesõidutee ei häiriks Vibu tee 1 kinnistu elanikke on nimetatud kinnistu ja sissesõidutee vahele kavandatud kõrg- ja madalhaljastusega puhverala. Planeeritud haljastus toimib ka mürabarjäärina.

4.3 PARKIMINE

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Nimetatud standardi alusel tuleb väikeelamualale projekteeritavate ridaelamute juurde vajalike parkimiskohtade normatiivne arv määrata standardi tabeli 9.2 alusel. Ridaelamute parkimisvajadus on 2 parkimiskohta elamisühiku kohta. Ka vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Kui on oma kinnistul ühine parkla, nagu on kavandatud ka Undsepa kinnistu detailplaneeringus, siis on parkimisnormatiiv 1,8. Antud põhimõtte järgi on krundi pos 1 normatiivne parkimisvajadus 12*1,8 ehk 22 parkimiskohta. Detailplaneeringus on kavandatud 30 parkimiskohta, seega lisakohad ka külalistele, et vältida parkimist lähiala tänavatel.

Kinnistu aadress	Ehituse otstarve/liik	Normatiivsete parkimiskohtade arv kokku	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Pos 1	EEr100	24	30
Planeeritava alal kokku:		24	30

Parkimisalad on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega. Samuti võib kasutada murukivi. Murukivi on muruga kombineeritav kivi, mis ei takista looduslikku veeringlust, parandab mikrokliimat, täidab filtri ülesandeid, aitab säilitada pinnafunktsioone. Võimalikud värvid on hall, punane, pruun, must, roheline, sinine, kollane või oranž. Murukivide haljasala eest hoolitsetakse nii nagu tavalise muru eest, s.t võib kasutada samasuguseid muruniitjaid. Seega murukivi haljas-sillutus on elav murupind ja tarbepind samaaegselt. Kuid arvestama peab sellega, et murukivi vajab pidevat kastmist, kuna päikesega kuumenev betoon kuumutab ka muru.

4.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3.

Ehitusprojekti koosseisus esitada teeprojekt, kus käsitleda Vibu tee ja juurdepääsutee ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteeade projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Teeehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EHS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EHS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

5 KESKKONNAKAITSE, HALJASTUS JA HEAKORD

5.1 HALJASTUS

Detailplaneeringus on kavandatud hoonete ehitusalale jäävad puud likvideerida ning põõsad võimalusel ümber istutada. Tehnovõrkude planeerimisel tuleb lähtuda kõrghaljastuse säilitamise printsiibist. Võrkude kaugus puutüvedest peab olema minimaalselt 2 m.

Olemasolevate säilitatavate puude kasvutingimused tuleb säilitada ehitustööde ja hoonete ekspluatatsiooni ajal ning mitte muuta puu kasvualas maapinna kõrgust. Säilitatavate puude läheduses mullatöid teostades tuleb võimalikult vältida suuremate juurte ja tüve vigastamist.

Tee ning elamute vahele on planeeritud kaitsehaljastus – Vana-Tartu maantee äärne puiestee. Detailplaneeringus on kavandatud säilitada kinnistul kasvavad puud (kinnistu keskosas kasvav harilik saar, idapiiril kasvav harilik kuusk ja läänepiiril kasvavad kaks viljapuud).

Olemasolevad eriliigilised põõsad on võimaluse korral planeeritud ümber istutada. Samuti on kavandatud täiendavat kõrghaljastust elamukruntidele. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on vajalik krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Antud ala haljastuse osakaal on vähemalt 24 puud. Ehitusprojekti koosseisus koostatakse haljastusprojekt, kus määratakse muuhulgas ka istutatavate puude ja põõsaste liigid.

Sissesõidutee äärde ja kruntide piirile on planeeritud istutada põõsashekk. Krundile pos 3 on kavandatud kergliiklustee äärne puiestee.

Krundi piirile on naaberkinnistute privaatsuse tagamiseks kavandatud hekk (soovitavalt elupuuhekk). Krundi piirile istutatavate elupuude minimaalne kasvukõrgus on 1,8 m.

5.2 HEAKORD

Krunt on kavandatud heakorrastada ja haljastada. Hoonete ümber, teedest vabadele aladele, rajatakse juurdeveetavale mullakihile muru. Parkimine on lahendatud oma kruntidel. Kruntide piirile on turvalisuse kaalutlustel kavandatud piirdeaed.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb järgida järgmisi nõudeid:

- teede ja õuealade valgustamisel vältida valgussaaste tekitamist;
- valgustada ainult vajalikku ning ühtlase allapoole suunatud valgusega.

5.3 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemine nähakse ette vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Olmejäätmete kogumine toimub oma krundil. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Jäätmekonteinerite asukohad määratakse

ehitusprojektis. Soovitatav jäätmekonteinerite asukoht on sissesõidutee ääres, kuni 10 m kaugusel Vibu teest. Antud asukohta on näidatud ka prügimaja võimalik asukoht.

Alale on ette nähtud jäätmete kogumiseks konteinerid, mis võimaldavad prügi kogumist sorteeritult, kogudes eraldi vanapaberi ja papi, biolagunevad jäätmed, plastikjätmed ja sorteerimisjäägi. Klaasi-, metalli- ja ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi väljaspool planeeritavat ala eelpoolnimetatud kogumiskohtades. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping.

Pinnasele avaldatakse kohati olulist negatiivset mõju seoses hoonete, teede, tehnovõrkude, parklate jms rajamisega – ehitiste ja rajatiste alla jääv pinnakate kooritakse. Nimetatud tegevused on reeglina lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud. Tehnovõrkude rajamisel võivad mõjud olla ka pöörduvad, kui pinnakate (ja haljastus) taastatakse. Ehitustegevuse alguses tuleb huumusmuld ehitusterritooriumilt kindlasti koorida ja ladustada see lähikonnas, et seda saaks kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel. Kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

5.4 KESKKONNAKAITSE

Kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Avariolukorrad võivad tekkida nii ehitiste ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariolukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab vältima avariolukordade tekkimise. Kasutusperioodil on avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaignaldis(t)ega.

Põhjavee kaitse

Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas, on vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO 16.03.2017 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 042. Uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt (puurkaevust), reovett ei käidelda lokaalselt. Sedasi on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi on soovitatav enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid).

5.5 MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE

Planeeritud ala piirneb riigiteega ning asub osaliselt teekaitsevööndis. Riigimaantee 11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd on 30 m äärmise sõiduraja servast.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Erinevate maanteedega seotud vibratsiooniuringutes (nt Alkranel OÜ poolt 2005. aastal Tartus asuva Laia tänava hoonetes tehtud vibratsioonitasemete mõõtmiste tulemused) on tõdetud, et maantee läheduses paiknevates majades ei ole liiklusest tingitud vibratsiooni täheldatud ning liiklusest tingitud vibratsiooni võib lugeda väheoluliseks keskkonnamõjuks. Laia tänava ööpäeva keskmiseks liiklussageduseks mõõdeti 2005. aastal ca 7000 autot ning hoonestus (2-3-kordsed hooned) paikneb vahetult mõlemal pool tänavat tihedalt üksteise kõrval. Laia tänava piirkonna maapinnas esinevad turbapinnased ehk vibratsiooni edasikandumist soodustavad pinnased. Vibratsioonitasemete mõõtmised Laia tänava eluhoonetes näitasid, et üldvibratsiooni summaarne korregeeritud vibrokiirenduse tase (L_{av}) jäi vahemikku 60-66 dB, samas vastav päevase aja piirväärtus sotsiaalministri määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid alusel“ on 82 dB. Seega jäid vibratsioonitasemed ka linnakeskkonnas ja vibratsiooni edasikandumist soodustava pinnase korral tunduvalt alla lubatud piirväärtuse.

Lähtuvalt nimetatud uuringutest ning arvestades planeeritud hoonete kaugust maanteest (ca 45 m) ei ole ette näha maanteeliiklusest tuleneva vibratsioonitaseme ülenormatiivset esinemist planeeringualal ning puudub vajadus vastavate leevendavate meetmete seadmiseks.

Sõidutee kasutamisega kaasnev õhusaastekoormus on seotud liiklussageduse, sõidutee seisukorra ning mootorsõidukite ja nende tehniliste näitajatega. Kuigi pikas perspektiivis on üldiselt ette näha liiklussageduse kasvu, ei pruugi see alati olla näitaja, mille põhjal saab teha lõplikke järeldusi välisõhku paisatavate heitgaaside ehk õhu saastamise kohta. Kui sõidutee seisukord on laitmatu ning liikluskorraldus soosib head liiklussujuvust, siis on sõidukite poolt õhku paisatavate heitgaaside kogused ka suure liiklussagedusega teel oluliselt väiksemad ning elamualadele väiksema mõjuga kui ummikute või ebaühtlase liikumiskiiruse korral. Liiklusvõrgu optimeerimisega leevendatakse liiklusintensiivsuse kasvust tingitud õhusaastekoormuse suurenemist. Ka planeeringuala kontaktvööndis paiknev maanteelõik on kavandatud peatselt rekonstrueerida ning bussitaskute rajamisega soodustada liiklussujuvust.

Täiendavalt on õhusaastest tulenevate mõjutuste leevendamiseks hoonestusala ja tee vahele planeeritud ca 12 m laiune üldkasutatava maa krunt, kuhu rajatakse puistee. Puisteele on kavandatud tagada mitmetasandiline haljastus (madal-, kesk- ja kõrghaljastus), mis on parim looduslik õhusaaste leevendusmeede.

Detailplaneeringu koosseisus on hinnatud mürataset. Mürauringu koostas 28. märtsil 2017 Akukon Oy Eesti filiaal.

Antud uuringu alusel ulatuvad planeeritud hooneteni 2015. ja 2035. aasta liiklussageduse alusel päevasel ajal Järveküla-Jüri maantee poolel 55-59 dB müraindikaatori L_d samatugevusjoon; öisel ajal Järveküla-Jüri maantee poolel 45-49 dB müraindikaatori L_n samatugevusjoon. Hoonete taha tekib vaikne sisehoov, kuhu ulatub päevasel ajal kuni 45-49 dB ja öisel ajal 35-39 dB suurune müratase, kus on täidetud keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määruse nr 71 II kategooria liikluspõhise müra sihtväärtus.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb arvestada transpordimüraga. Hoonete fassaadidele mõjub Järveküla-Jüri maantee poolsele alale päevasel ajavahemikul 2035. aasta liiklussageduse kohaselt liikluspõhise müra $L_{pA,eq}$ kuni 59 dB.

Välispiirde ühisisolatsiooni nõue kehtestatakse vastavalt välispiirdele mõjuvale mürataseme suurusele, ruumide kasutusotstarbele ja paigutusele ning ruumide välispiirde ja põrandapinna suhtele.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida Eesti Standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" toodud liikluse müra normtasemeid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes. Vastavalt standardile peab kirjeldatud välismürataseme korral eluruumide maantee poole olevatel fassaadidel arvestama $R'_{tr,s,w} = 35$ dB. Teistel külgedel võib arvestada $R'_{tr,s,w} = 30$ dB.

Standardi põhjal tuleb ehitise välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul kasutada täpsemaid arvutuslikke meetmeid, kui ruumide põranda pindala on suurem kui 25 m².

Ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul on soovitatav rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717. Sellisel juhul esitatakse välispiirde ühisisolatsiooni nõue kujul $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$.

Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Tee omanik (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.

5.6 RADOON

Radooniuuringu koostas 03. märtsil 2017 Tulelaev OÜ.

Uuringu tulemustest selgus, et planeeritud ala paikneb kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridest välja (>50 kBq/m³).

Sellest tulenevalt on hoone projekteerimisel vajalik arvestada radoonikaitsega, sh kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks projekteerida nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament on vajalik projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse mitte projekteerida). Selliselt on radooniuuringu koostaja hinnangul võimalik tagada hoones normidele vastav radoonitase.

Hoone projekteerimisel lähtuda radooniuuringus esitatud soovitudest ja Eesti standardist EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine".

5.7 TERVISEAMETI 28.04.2017 KIRJAS ESITATUD NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Tagamaks siseruumides SoM määruse nr 42 § 6 kehtestatud liikluse müra normtasemetele vastav müratase, tuleb muuhulgas rakendada müravastaseid meetmeid vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ toodule.

Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.

6 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine".

Turvalisuse olemasolu on tänapäeva inimese üks põhinõudmisi elu- ja töökeskkonna valikul, mistõttu on planeerimise üheks probleemiks saanud kuritegude ennetamine läbi keskkonna kujundamise ehk kuritegevuse väljatõrjumine planeerimisvõtete abil.

Käesoleva planeeringu puhul on rakendatud järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- ala elav kasutus;
- atraktiivne maastikukujundus;
- parkla lähedus hoonele;
- hoonete ja nende sissepääsude lähedus tänavatele;
- krundi piirile kavandatud piirdeaed.

Hilisemal projekteerimisel rakendada järgmisi kuritegevuse riske vähendavaid meetodeid:

- atraktiivne arhitektuur;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele akendest ja selge hästivalgustatud teede võrgustik;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate materjalide kasutamine trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- piirkonna hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- parkla sissesõitude nähtavus, korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

7 TULEOHUTUS

Kasutatud normdokumentide loetelu:

- Tuleohutuse seadus
- Eesti Standard EVS 812-1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 1: Sõnavara“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- EVS-EN 62305-3:2007 Osa 3 „Ehitistele tekitavad füüsilised kahjustused ja oht elule.“
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Täpsemad tulekaitsenõuded tagatakse konkreetsete hoonete projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normidest.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoonete sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Planeeringulahendus võimaldab juurdepääsu hoonete neljale küljele. Planeeritud hoonete kaugus kõrvalkruntidel asuvatest hoonetest on ≥ 8 m ning kuja on täidetud.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ tab.1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Reti teel, kaugus projekteeritud elamutest ca 150 m.

8 TEHNOVÕRGUD

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Käesoleva lahenduse aluseks on AS ELVESO poolt 16.03.2017 väljastatud veevarustuse tehnilised tingimused nr VK-TT 042.

Detailplaneeringu aluseks on Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024, arvestatud on arengukavas toodud torustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud ning AS ELVESO tehnilisi tingimusi.

8.1.1 VEEVARUSTUS

Kinnistute tarbeveevajadus, liitumispunkti asukoht ja majaühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

AS ELVESO on nõus lubama planeeritud kruntidele vett koguses kokku kuni 3,6 m³/d, 108,0 m³/kuus.

Kruntide veega varustamiseks on planeeritud ühendus Vibu teel asuvast olemasolevast veetorustikust. Liitumispunkt (kummikiilsiber) on planeeritud paigaldada ca 1 m kaugusele kinnistu piirist.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Tuletõrje veevarustus

Vastavalt Eesti Standardi EVS 812-6:2012 „Tuletõrje veevarustus“ tab. 1 nõuetele on vajalik normvooluhulk väliseks tulekustutamiseks 10 l/sek.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Reti teel, kaugus projekteeritud elamust ca 150 m. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s.

8.1.2 REOVEEKANALISATSIOON

Kinnistute reoveehulk, liitumispunkti asukoht ja majaühenduste läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kokku kuni 3,6 m³/d, 108,0 m³/kuus.

Kruntide varustamine ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates Järveküla-Jüri teel asuvatest olemasolevatest vaatluskaevudest, mis jäävad kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

8.1.3 SADEMEVEE KANALISATSIOON

Sademeveed on planeeritud hajutada planeeringuala haljasaladele. Ehitusprojekti staadiumis koostatakse vastav vertikaalplaneerimise lahendus. Sademevee puhul on planeeritud kasutada imbsüsteemi HeitkerBloc (või analoogi), mis võimaldab sademevett paralleelselt nii pinnasesse immutada, koguda ja ärajuhtida kui ka taaskasutada. Kogutud sademevett saab kasutada autopesuks, aia kastmiseks vms.

Sademevee kogused

$Q = 4,0 \text{ m}^3/\text{d} / Q = 1450 \text{ m}^3/\text{a}$

Pinnasesse immutamise nõuded tuleb määrata ehitusprojekti, lähtudes seejuures keskkonnaministri määrusest nr 99, millega on määratud reovee puhastamise ning heit- ja sadevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende täitmise kontrollimise meetmed.

Heit- ja sadevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool kõrgeimat põhjavee taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

8.2 GAASI- JA SOOJUSVARUSTUS

8.2.1 GAASIVARUSTUS

Käesoleva lahenduse aluseks on Energate OÜ poolt 17.02.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr T-376.

Ridaelamute kütteks, ventilatsiooniks ja sooja vee saamiseks on ühe võimalusena elamutesse planeeritud gaasiküttel töötavad boilersõlmed.

Gaasivarustus on planeeritud maa-alusena tee-alamale, alates Reti teel olemasolevast DN200 kesksurve ($MOP \leq 5 \text{ bar}$) gaasitrassist millest on planeeritud hargnemised koos maa-aluste sulgeseadmetega DN50 mm, kuni moodustatavate kinnistute piirini. Kesksurve liitumispunkt (sulgeseade – maakraan) on kavandatud krundi pos 1 piirile.

Planeeritud maksimaalne gaasikulu on $2 \times 30 \text{ nm}^3/\text{h}$. Gaasitorustike läbimõõdud ja töö rõhud määratakse tööprojektide koostamisel, kui on täpsustatud konkreetse gaasitarbed. Siis taotletakse ka tehnilised tingimused tööprojekti koostamiseks.

Gaasipaigaldis tuleb projekteerida vastavalt Küttegaasi ohutuse seaduse ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasipaigaldise projekt tuleb kooskõlastada Energate OÜ, Inspecta OÜ ja teiste vajalike osapooltega.

Gaasivõrguga liitumiseks tuleb sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

8.3 ELEKTRI- JA SIDELVARUSTUS NING TÄNAVAVALGUSTUS

8.3.1 SIDELVARUSTUS

Käesoleva lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 06.03.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 28080929.

Tehnovõrkude koondplaanile on kantud kõik olemasolevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad liinirajatised ja sidekaevud. Krundile pos 1 on kavandatud Järveküla-Jüri teel asuvast Telia Eesti AS-i sidekanalisatsiooni kaevust PTR-113 sidekanali toru. Igale planeeritavale ridaalamuboksile on ette nähtud sidekanalitõruga sisestus.

Sidevarustuseks vajaliku kaabliühenduse projekteerib, paigaldab ja abonendi liitumispunkti asukoha määrab AS Telia Eesti abonendiga sõlmitava lepingu alusel.

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise Kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
- Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 6524000.
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.
- Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis - Kaablikanalisisatsioon

8.3.2 ELEKTRIVARUSTUS

Käesoleva lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju piirkonna poolt 28.02.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 249223.

Planeeringuga on kavandatud 0,4 kV kaabelliini trass alates olemasolevast 0,4 kV liitumiskilbist 86901LK, mis asub Vibu tee 1 kinnistu ees.

Kinnistu varustamiseks elektrienergiaga on Vibu teele, kinnistu sissesõidutee lähedale, kavandatud liitumiskilp koos kahetariifse arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3x100 A.

Liitumispunktist on krundi pos 1 hoonetesse paigaldatavate pea- jaotusseadmetesse planeeritud ca 50 – 75 m pikkused liitumiskaablid. Kaablid on kogu pikkuses planeeritud paigaldada kaitsetorusse. Peajaotusseadmest on planeeritud kinnistusesisesed kaabelliinid väravaajamile ning sissesõidutee valgustitele.

Kaabel pingestatakse pärast Tarbija elektripaigaldise dokumentide auditit ja liitumistasu tasumist Elektrilevi OÜ poolt.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga

8.3.3 TÄNAVAVALGUSTUS

Järveküla-Jüri tee ja Vibu tee olemasolevat tänavavalgustust ei muudeta.

Järveküla-Jüri teele on varasemalt projekteeritud ülekäik, mille äärde on samuti kavandatud valgustid (Klotoid OÜ töö nr 09-0316 „Riigitee 11330 Järveküla – Jüri ja kohaliku 6530079 Reti tee ristmiku rekonstrueerimise põhiprojekt).

8.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTIDELE

- Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.
- Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb ehitusprojektis hinnata arendusestgevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.

9 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele õiguslikele ja maakorralduslikele toimingutele ning tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Undsepa kinnistu omanik ehitab omal kulul välja detailplaneeringuga ettenähtud bussiootepaviljoni koos alusega ja sõlmib Rae Vallaga isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu bussiootepaviljoni aluse maa avalikuks kasutamiseks hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest. Väljaehitatava bussiootepaviljoni tüübiks on sobiv „Cyrkon“ või sellega analoogne.

Cyrkon bussiootepaviljon

Pikkus: 4215mm
Laius: 1850mm
Kuumtsingitud ning värvitud teraskonstruktsioon RAL
värvikaardi alusel
Külg- ning otsaseinad turvaklaas, katus 10mm polükarbonaat
Puidust istepink



Tegevuskava:

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine;
- ehitatud hoonetele kasutuslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele ehitatud hoonete kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoonete kasutamist enne kui on täidetud antud detailplaneeringu koostamiseks sõlmitud kolmepoolse lepingu („Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsuteede väljaehitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks“) punktides 3.1. ja 3.3.3. sätestatud kohustused ning detailplaneeringuga ettenähtud tehnorajatised, juurdepääsuteed ja bussiootepaviljon on valmis ehitatud.