

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1. Asukoht, maaomand	5
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.1.2. Hoonestus ja haljastus.....	6
2.1.3. Piirangud	6
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	7
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	7
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs.....	8
4.2. Kontaktala analüüs ning sellest tulenevalt lahenduse kujunemine	10
4.3. Krundijaotus ja hoonestus.....	10
4.3.1. Planeeritud krundistruktuur.	10
4.3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	11
4.3.3. Projekteerimise põhimõtted.	11
4.3.4. Kruntide ehitusõigus	11
4.3.5. Arhitektuursed piirangud krundil pos 1	11
4.4. Radoon	12
4.5. Haljastus ja heakord	13
4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	13
4.5.2. Võimalikud avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed	14
4.5.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks. 14	
4.6. Põhjavee kaitse.....	15
4.6.1. Kuritgevusriskide vähendamine.....	15
4.7. Teed.....	15
4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	15
4.7.2. Parkimine.	16
4.8. Tehnovõrgud	17
4.8.1. Soojavarustus	17

4.8.2. Tuleohutuse tagamine	17
4.9. Servituudid	19
4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava	19

LISAD

Lisa 1: Väljavõte Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 993902 (Rukkilille tn 1 katastriüksus).

Lisa 2: Maanteeameti tehnilised tingimused (02.01.2019 nr 15-2/18/59221-2).

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Kontaktala M 1:2000

Joonis 3: Tugiplaan M 1:500

Joonis 4: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

**VAIDA ALEVIK RUKKILILLE TN 1 KINNISTU NING LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE**

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu tellija on Rae vald, huvitatud isik on Artur Kala. Planeeringu nimetus algamise korralduses on Vaida alevik Rukkilille tn 1 kinnistu detailplaneering. Planeeringu koostamise käigus ilmnas, et kinnistu nimetus (tegelik: Vana Tartu mnt 19) erineb katastriüksuse nimetusest. Planeeringus käsitletav ala on Rukkilille tn 1 katastriüksus (65303:003:0461).

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on 100% ärimaa sihtotstarbega kinnistu muuta 50% elamumaa ja 50% ärimaa sihtotstarbeliseks kinnistuks, moodustada Rukkilille tänava laienduseks transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud ärimaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav ala asub Vaida aleviku keskosas, Rukkilille tänava ja 11155 Vaida tee ristumise vahetus läheduses, olemasolevate eramute ja korterelamute piirkonnas. Juurdepääsud planeeritavale alale on planeeritud Rukkilille tänavalt (katastritunnus: 65303:003:0768).



Joonis 1. ● Rukkilille tn 1, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (Pildistamise aeg 2015.03.12).

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Rukkilille tn 1 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65303:003:0461;
- maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- kinnistu nr 993902;
- katastriüksuse pindala 2592 m²
- Omanik: Artur Kala

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,3 ha.

2.1.2. Hoonestus ja haljastus

Ehitisregistri andmetel on Rukkilille tn 1 katastriüksusel kauplus-baar (ehitisregistri kood 116038259, ehitisealuse pinnaga 257 m²) ning kuur (ehitisregistri kood 116038260, ehitisealuse pinnaga 54 m²). Kinnistul on korrastatud õue ala ning väärtuslik kõrghaljastus.

2.1.3. Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 11155 Vaida tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit;
- Rukkilille tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja katendi servast;
- Elektrimaakaabelliin: väline tunnus MKL28041731; kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini;
- Elektrimaakaabelliin: väline tunnus MKL29681639; kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini;
- Elektrimaakaabelliin: väline tunnus KKL215826232; kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini;
- Tänavavalgustus (õhuliin); kaitsevöönd 2m mõlemal pool liini;
- Sideehitis: väline tunnus 150414649; kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini;
- Sideehitis: väline tunnus 47042156; kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini;
- Sideehitis: väline tunnus 47041578; kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini;
- Sideehitis: väline tunnus ELA085; kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini;
- Kanalisatsioonitorustik, kaitsevöönd 2 m;
- Veetorustik, kaitsevöönd 1 m.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028;
- 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“;
- Katastriüksuse plaan;
- Rae Vallavalitsuse 11.12.2018 korraldus nr. 1671;
- Lähteülesanne;
- Planeerimisseadus;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused;

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

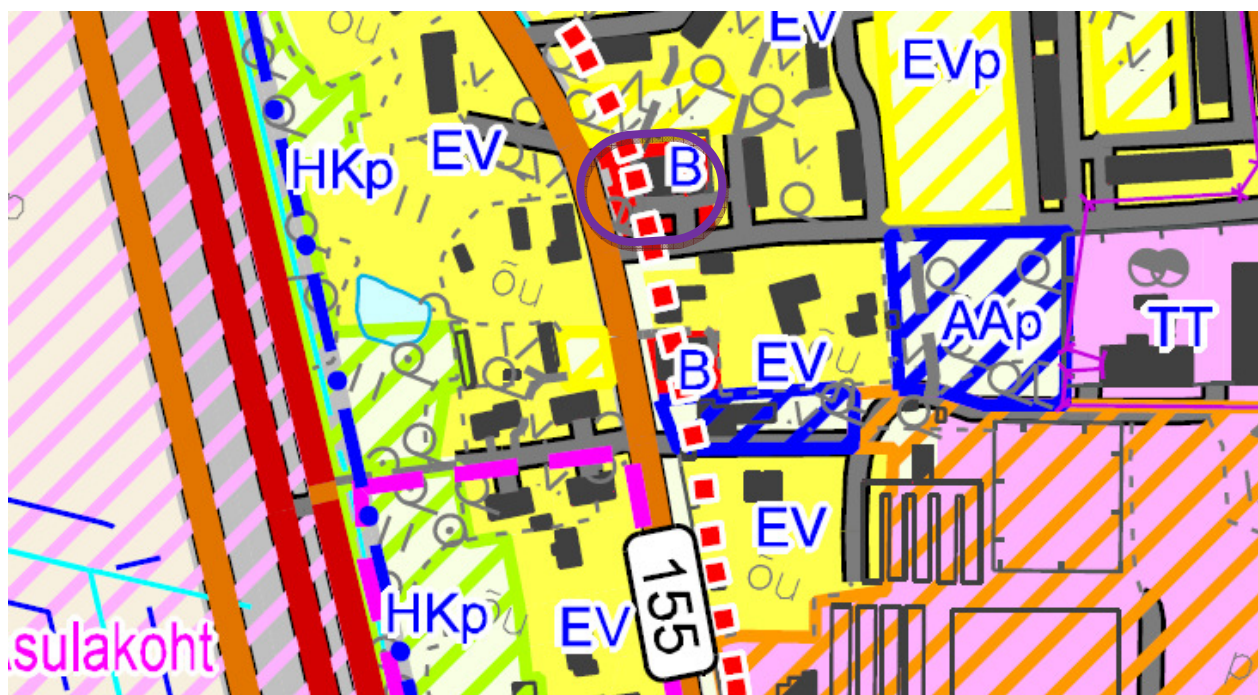
- Rukkilille tn 1 maaüksuse geodeetiline alusplaan, M 1:500 (KIV Kolm Grupp OÜ, 08.12. 2017a. Töö nr: T-457, tegevusluba: MTR EEG000066).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendus näeb ette Rukkilille tn 1 katastriüksuse 100% ärimaa sihtotstarbe muutmise 50% elamumaaks ning 50% ärimaaks. Määratakse hoonestustingimused ja ehitusõigus ühepereelamu ning ärihoonete ehitamiseks, esitatakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus. Endine kaupluse hoone planeeritakse ümber ehitada kuni kahekorruseliseks elamuks. Ärihooned on 1 korruselised.

4.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt paikneb Rukkilille tn 1 katastriüksus olemasoleval ärimaal (punasega tähistatud).



Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust.  Rukkilille tn 1.

4.1.1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Vaida alevikus	Vaida aleviku Rukkilille tn 1 kinnistu detailplaneeringuga määratavad hoonestustingimused
Maa sihtotstarve	100% ärimaa	50% elamumaa, 50% ärimaa.
Krundi täisehitus %	Ühepereelamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest. Ärimaal maksimaalselt 40%.	Krundi täisehitus 19% (arvestatuna planeeritavast ehitistealusest pinnast: 275 m ² elamumaa ning 190 m ² ärimaa).
Kõrgus ja korruselisus	Elamumaal 2 korrust ja 8 m kõrge, ärimaal 12m.	- Elamul kuni 2 korrust ja kõrgus kuni 8 m. - Ärihooned kuni 1 korruselised ning kõrgus 6 m.
Abihooned; hoonete arv krundil	Elamumaal kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m. Kokku 3 hoonet.	Krundil kokku 3 hoonet (1 elamu + 2 ärihoonet).
Piirded	Elamumaal: -puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -võrkpiire hekiga -kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest Ärimaal: - Ei ole kohustuslik - Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2,0 m - Ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8 m.	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -võrkpiire hekiga -kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest - Ärihoone ümber ei ole piire kohustuslik. Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m.
Katusekalle	- Ühepereelamul 20-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega - Ärihoonel 0-20°	- Ühepereelamul 20-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Olemasoleva hoone renoveerimisel võib säilida olemasolev katusekalle. Uue hoone planeerimisel või teise korruse juurdeehitusel arvestada etteantud katusekalde vahemikku. - Ärihoonel 0-20°. Olemasoleva hoone renoveerimisel võib säilida olemasolev katusekalle. Uue hoone planeerimisel arvestada etteantud katusekalde vahemikku.

Planeeritav ala paikneb väljakujunenud elamualade vahel, mis on ka üldplaneeringu järgi määratud juhtotstarbega elamumaad. 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. Planeeritaval alal ärimaa sihtotstarve säilitatakse ning üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrgusepiirangut ei ületata. Olemasolevate elamualade vahele täiendavalt osaliselt elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks. **Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.**

4.2. Kontaktala analüüs ning sellest tulenevalt lahenduse kujunemine

Planeeringuala paikneb Vaida alevikus ning piirneb läänest 11155 Vaida teega ning lõuna poolt Rukkilille tänavaga. Tegemist on kahe-suunaliste sõiduteedega, mis külgnevad kergliiklusteega. Juurdepääs planeeringuga käsitletavale kinnistule on Rukkilille tänavalt ning senist tänavavõrku ja liikluskorraldust ei muudeta. Parkimine lahendatakse omal krundil.

Kontaktalas olevad katastriüksused on elamumaa ning maatulundusmaa sihtotstarbega. Alast põhja ja idapoolsel alal on valdavalt elamumaal kahe- kuni kolmekorruselised korterelamud ning üksikud ühepereelamud. Alast lõuna pool on ühepereelamud.

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustus tagatakse Rukkilille tänava olemasolevate ühisorustike baasil. Planeeringuala kasutuselevõtuga ei kaasne vee, pinnase, õhusaastatuse, jäätmetekke, müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna negatiivseid kõrvalmõjusid. Samuti ei nähta ette intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust. Seega planeeringualal ja selle lähipiirkonna loodusele ei tekitata täiendavat reostust.

4.3. Krundijaotus ja hoonestus

4.3.1. Planeeritud krundistruktuur.

Rukkilille tn 1 katastriüksus jagatakse kaheks krundiks.

4.3.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritav hoonestusala krundil pos 1 on esitatud joonisel 4 (põhijoonis tehnoorkudega). Olemasolev peahoone (endine kauplus) planeeritakse ümber ehitada ühepereelamuks. Abihoonete kasutusotstarve saab olema ärihoone.

4.3.3. Projekteerimise põhimõtted.

Planeeritavale krundile on lubatud ehitada kokku kolm hoonet, mille kasutusotstarbed võivad olla elamu ja ärihooned. Elamumaa maksimaalne hoonetealune pind võib olla kuni 275 m², ärimaal kuni 190 m², kokku 465 m². Põhihoone võib olla kahekorruseline, abihooned ühekorruselised, katuseharja kõrgus maapinnast on kuni 8m, abihoonel 6m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendatakse krundisisesele.

4.3.4. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala- 465 m² (275 m² elamu + 190 m² ärihooned);
- Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast- elamu 8 m, ärihooned 6 m;
- Hoonete arv krundil- 3 (1 elamu ja 2 ärihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 50 % elamumaa, 50% ärimaa.

Krundile pos 2 ei ole määratud ehitusõigust.

4.3.5. Arhitektuursed piirangud krundil pos 1

- Planeeritav katuse kaldenurk elamul 20 - 45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Olemasoleva hoone renoveerimisel võib säilida olemasolev katusekalle. Uue hoone planeerimisel või teise korruse juurdeehitusel arvestada etteantud katusekalde vahemikku. Ärihoonetel on planeeritav katuse kaldenurk 0-20°. Olemasolevate hoonete renoveerimisel võib säilida olemasolev katusekalle. Uute hoonete planeerimisel arvestada etteantud katusekalde vahemikku.
- Kinnistu on ümbritsetud piirdeaiaga, uusi piirdeid ei planeerita;
- Hoonete korruselisus – elamu 2, ärihoone 1;

- Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, klaasi, metalli, kivi, krohvipinda jmt. Võib kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav;
- Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga;
- Hoone ± 0.00 on olemasolevast maapinnast 0,3-0,5 m kõrgemal;
- Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid;
- Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.4. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnase ($10-30 \text{ kBq/m}^3$) piirkonnas. Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes*“ esitatud nõuete ja soovitustega.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:

- 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
- 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
- 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnastele:

- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja /või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon)

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid

4.5. Haljastus ja heakord

- Krundi iga 300 m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m;
- Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud;
- Krunt on piiratud võrkaiaga. Lubatud on aia kõrvale heki istutamine. Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

4.5.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete

liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

- Elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel 4 (põhijoonis tehnoõrkudega).
- Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.5.2. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.5.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist

keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnaloo taotlemiseks.

4.6. Põhjavee kaitse

Planeeringualal on olemas liitumised ühisvee ja -kanalisatsiooniga. Kuna veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

4.6.1. Kuritegevusriskide vähendamine

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukSED, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.7. Teed

4.7.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeringualale pääseb Rukkilille tänavalt (katastriüksus 65303:003:0768). Detailplaneeringuga moodustatakse Rukkilille tänava laiendamiseks krunt sihtotstarbega 100% transporimaa (pos 2) ja antakse see Vallale tasuta üle.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11155 Vaida tee km 1,15-1,20, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017 a seisuga 773 a/ööp ja kehtib kiiruspiirang 50 km/h.

Planeeritav ala paikneb Riigitee 11155 Vaida tee kaitsevööndi ulatus on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast (tulenevalt EhS § 71). Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

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.

Maanteeliiklusest põhjustatud mürataseme piirnormide tagamiseks tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32 ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Hoonete ehitusprojektides leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab Maanteeamet nõuded projektile (EhS § 99 lg 3) ja väljastab riigitee aluse maaüksuse piires tee ehitusloa. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurk, mille määramise aluseks on nähtavuskaugus lõikuval teel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Planeeritava mahasõidu nähtavuskolmnurgad tuleb tagada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

4.7.2. Parkimine.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga elamuühiku kohta kavandatud 2 parkimiskohta omal krundil. Ärimaa parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.1. Parkimiskohtade arvutamisel on arvestatud, et tegemist on linnakeskuse II kuni IV keskuse klassi kavandatava ärimaa kinnistuga. Ehitise liigiks on asutused, mis vajab ühte parkimiskohta 90 m² brutopinna kohta. Ettevõtte tegutsemisega kaasnev parkimine tuleb lahendada omal kinnistul.

Tabel 2. Sõiduatode parkimiskohtade arvutus.

Positsiooni nr	EVS 843:2016, tabel 9.1	Maksimaalne brutopind krundil	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritav parkimiskohtade arv
1	Asutused 1pk/ 90 m ²	190	3	3
2	Elamu		2	2

KOKKU:

5

5

Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks planeeritav maksimaalne ärihoone brutopind. Täpne parkimiskohtade arv selgitatakse välja igakordselt eraldi, hoone projekteerimise käigus, lähtuvalt hoone brutopinnast ja ettevõtte tegevusest tulenevatest vajadustest.

4.8. Tehnovõrgud

Rukkilille tn 1 katastriüksusel on olemas liitumised ühisvee- ja reoveetorustikega. Alal on olemas ka liitumised side- ja elektriliinidega. Sademeveed immutatakse pinnasesse. Kinnistut teenindavad liitumispunktid on välja ehitatud ning olemasoleva hoone teenindamiseks kasutusel. Olemasolevaid tehnovõrkude lahendusi ei ole planeeritud muuta.

4.8.1. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

4.8.2. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Kruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda siseministri määrusest nr 17, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrje hüdrant (nr 524) paikneb Rukkilille tänava ja Vana-Vaida tee ristmikul. Hüdrandi tegelik tootlus (veevooluhulk) on 18 l/s. Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.9. Servituudid

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Rukkilille tn 1 (65303:003:0461) Pos 1 ja 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriliine.
Rukkilille tn 1 (65303:003:0461) Pos 2	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrguvaldajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikku.
Rukkilille tn 1 (65303:003:0461) Pos 1 ja 2	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrguvaldajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikku.

4.10. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Katastritoimingud, maasihtotstarbe muutmine Rae Vallavalitsuse korralduse alusel ning kinnistusraamatukanded.
- Transpordimaa kinnistu (pos 2) Vallale tasuta üleandmine hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest.
- Hoonete ehituslubade väljastamine;
- Hoonete ehitus;
- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Seletuskirja koostaja: Janika Jürgenson