

SELI KÜLA TIIDU KINNISTU ja LÄHIALA DETAILPLANEERING

Harju maakond, Rae vald, Seli küla

Töö nr DP 18/108

Planeerija: Projekteerimisbüroo Dialoog OÜ

Registrikood: 12951545

Aadress: Laki tn 14a, Tallinn 10621

GSM: +372 52 433 77

e-mail: info@pbdialoog.ee

Planeerija: Kristi Kuuse, maastikuarhitekt MSc

Detailplaneeringu tellija: Rae Vallavalitsus

Detailplaneeringust huvitatud isik: Marek Oja

e-mail: marek.oja@barestec.ee

KAUST 1

Tallinn 2018

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid	4 -
2. Olemasolev olukord.....	5 -
3. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	6 -
3.1. Rae valla üldplaneering.....	6 -
3.2. Kontaktvööndi analüüs	6 -
4. Planeeringulahendus.....	9 -
4.1. Üldosa.....	9 -
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	9 -
4.3. Liikluskorraldus ja parkimine	10 -
5. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus.....	10 -
5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	10 -
5.2. Rohevõrgustik ja maa-ala haljastuse kujundamine	11 -
5.3. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsiooni tingimused.....	11 -
5.4. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed	12 -
6. Tehnovõrgud.....	14 -
6.1. Elektrivarustus.....	14 -
6.2. Sidevarustus	14 -
6.3. Vee- ja kanalisatsioonilahendus	14 -
6.3.1. Veevarustus	14 -
6.3.2. Reovee kanalisatsioon	15 -
6.3.3. Sademevesi	15 -
6.4. Soojavarustus	15 -
7. Tuleohutuse tagamine	16 -
8. Kuritegevuse ennetamine	17 -
9. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava	17 -

III JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	A4
2.	Kontaktvööndi skeem	A3; M 1:5000
3.	Olemasolev olukord	A3; M 1:5000
4.	Põhijoonis tehnovõrkudega	A3; M 1:1000

IV TEHNILISED TINGIMUSED

V KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED

I MENETLUSDOKUMENDID

Algamise taotlus	21.09.2017
Planeeringu finantseerimise ja koostamise leping	27.03.2018
Tiidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja teated ajalehes	10.04.2018; korraldus nr.456
Naabrite teavitamine	25.04.2018; korraldus nr.6-1/2827

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on planeerimisseadus ja selle rakendusaktid, Rae valla üldplaneering ning Rae Vallavalitsuse 10.04.2018 a korraldus nr 456 „Seli küla Tiidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Seli küla Tiidu kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa kinnistust välja üks elamumaa sihtotstarbega krunt. Planeeringuga antakse ehitusõigus ning määratakse hoonestustingimused, juurdepääs, lahendatakse tehnovõrkudega varustatus ja haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- *Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- *Harju maakonna teemaplaneering;
- *Hea ehitustava;
- *Planeerimisseadustik;
- *Katastriüksuse plaan;
- *Vabariigi Valitsuse 1. jaanuari 2009.a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- *Vabariigi Valitsuse 29.novembri 2012.a määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“
- *Majandus- ja taristuministri 1.07.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- *Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99);
- *Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2017-2028;
- *Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- *Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- *EVS 812-6:2012/A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- *EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“;
- *Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- *Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;

Detailplaneeringu aluskaardina on kasutatud OÜ SBB poolt 2017 aasta novembris koostatud geodeetilist mõõdistust, töö nr T-62-17. Koordinaadid L-EST97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Detailplaneeringu eskiisi aluskaartina on kasutatud Maa-ameti kaardirakenduse kaarti.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud nii seletuskirjas kui joonistel. Planeeringu joonised ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega tuuakse välja planeeringu Lisades.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Seli külas.

Planeeritava maa-ala andmed:

Katastri nimi	Pindala	Registri-osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Kaasomanikud:
Tiidu	3,81 ha	5136202	65301:007:0018	100% Maatulundusmaa	Merike Meltsas ja Marek Oja

Planeeritav ala asub Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi tuumalas T8, kus tuleb arvestada üldplaneeringust tulenevaid rohevõrgustiku aladele seatud arendamis- ja kasutustingimustega.

Tiidu kinnistu on ehitisregistri järgi hoonestamata. Planeeritav ala on Seli tee ääres hõredamalt haljastatud, ülejäänud kinnistu on kaetud ulatusliku kõrghaljastusega.

Kinnistu piirneb:

- põhjast Kanarbiku elamumaaga (kü nr 65303:001:0260) ja Kalda maatulundusmaaga (kü nr 65303:001:0250);
- lõunast Võsumäe elamumaaga (kü nr 65301:007:0245) ja Väike-Võsumäe maatulundusmaaga (kü nr 65301:007:0246);
- idast riigitee 11201 Vaida-Pajupea transpordimaaga (kü nr 65301:007:0154);
- läänest Paunküla metskond 461 veekogude- ja maatulundusmaaga (kü nr 65303:001:0370).

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11201 Vaida-Pajupea km 6,22-6,44, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2017. a andmetel 151 autot/ööp. Juurdepääs planeeringualale on riigiteelt olemasoleva mahaõidu kaudu. Tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

Planeeringuala läbivad madal- ja keskpinge elektriõhuliinid ja madalpinge maakaablid. krunti kitsendavad liinide kaitsevööndid.

Detailplaneeringu ala kattub Peningi turbamaardla (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0236) vähelagunenud turba aktiivse reservvaru 14 plokiga ning hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 15 plokiga. Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega (10 – 30 kBq/m³) turbasoo piirkonnas.

Seli tee ääres on kinnistul arvestatav reljeef, muus osas tasane. Planeeritava ala reljeef on langusega Limu järve suunas. Krundi kõrgusarvud varieeruvad 40...46 m merepinnast.

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Planeeringuala asub rohevõrgustikus;
- Seli tee (riigimaantee nr 11201 Vaida-Pajupea) teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea välimisest servast;
- Elektriõhuliin 1-20 kV kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
- Elektrimaakaabelliin kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin alla 1 kV kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin 220-330kV kaitsevöönd 40 m liini teljest mõlemale poole;
- Limu järve ehituskeeluvöönd 50 m;
- Limu järve piiranguvöönd 100 m;
- Peningi maardla;

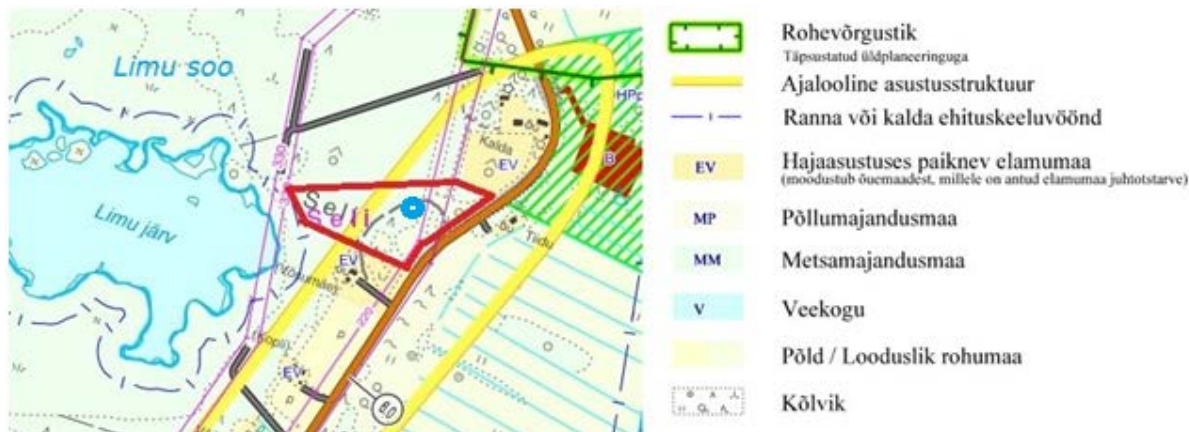
Planeeringuala hetkeolukord ja kitsendused on kajastatud joonisel „Olemasolev olukord“ (vt joonis nr 3).

3. Planeeritava maa-ala lähiumbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

3.1. Rae valla üldplaneering

Rae valla üldplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462.

Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardilt (*planeeritav ala tähistatud punase joonega, perspektiivne hoone asukoht sinise ringiga*):



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritavale ala juhtotstarvet määratud ei ole. Planeeritava ala paikneb Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi tuumalas T8 rohevõrgustikus, kus tuleb arvestada üldplaneeringust tulenevaid rohevõrgustiku aladele seatud arendamis- ja kasutustingimustega.

Planeeritaval alal rohevõrgustik 90% ulatuses kinnistu suurusest säilitatakse ning sinna ehitusõigust ei määrata. Ühe uue elamumaa krundi moodustamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Üldplaneeringu seletuskirjast tulenevad tingimused, millest lähtuvalt on eskiis koostatud:

- Krundi suurus Seli külas: Õueala ulatuses moodustatava elamumaa suurus 0,2-1,0ha;
- Krundi sihtotstarveprotsent: Ühepereelamud. Paaris-, kahepere-, rida- ja korterelamuid planeerida ei tohi;
- Krundi täisehitusprotsent: pole määratud;
- Eluhoone kõrgus ja korruselisus: Ühepereelamutel planeerida kuni kaks korrust kõrgusega maapinnast 9m;
- Abihoone: lubatud kuni 5 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 300m² (detailplaneeringu lähteseisukohad lubavad 3 abihoonet);
- Katusekalle: 30-50°, räästa kõrgus 3 m.
- Materjalikäsitus: peamine viimistulusmaterjal on puit. Abihoone ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.

3.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav Tiidu katastriüksus asub Seli külas, Rae vallas, riigitee 11201 Vaida-Pajupea ääres. Piirkond on ajalooline hajaasustusliku ehituslaadiga väikeelamute alal. Planeeringuala ümbritsevad peamiselt üksikute eramutega elamumaad ning metsa- ja maatulundusmaade krundid.

Planeeringuga kavandatud hoonestusmaht järgib olemasoleva hoonestuse mahtu. Järgitud on ümberkaudsete elamumaade hoonestustiili ja -laadi. Kavandatud põhihoone kõrgus maksimaalselt 9,0 m on piirkonna hoonete puhul sobilik. Planeeringuala läheduses

olevate hoonete katusetüübiks on viilkatus. Hooned on peamiselt ühe kuni kahe korruselised naturaalses toonides puitfassaadidega elamud. Abihooneid on enamasti üks kuni kaks, mõnikord ka rohkem. Piirdeaiaid on ca 1,5 m kõrgused, puidust või keevisvõrgust.

Kanarbiku elamumaa (kü nr 65303:001:0260)

Krundi pindala: 16998 m², millest õuemaa 1000 m²

Ehitisealune maa: 184 m²

Täisehitusprotsent: 1%; õuemaast: 18,4%



Võsumäe elamumaa (kü nr 65301:007:0245)

Krundi pindala: 15324 m², millest õuemaa 1709 m²

Ehitisealune maa: 108 m²

Täisehitusprotsent 0,7%; õuemaast: 6,3%



Vääri elamumaa (kü nr 65301:007:0170)

Krundi pindala: 8726 m², millest õuemaa 1000 m²

Ehitisealune maa: 238 m²

Täisehitusprotsent: 2,7%; õuemaast: 23,8%



Vana-Üüdiku elamumaa (65301:007:0037)

Krundi pindala/õuemaa: 1245 m²

Ehitisealune maa: 198 m²

Täisehitusprotsent: 15,9%



Kontaktvööndi alas on Rae valla kaardiserveris kajastatud Seli külas asuvad detailplaneeringud (Planeeringuala tähistatud oranži värvi):



	<i>Nimetus</i>	<i>Küla</i>	<i>Tunnus</i>	<i>Staatus</i>
1.	DP0270 Kalda kinnistu maatüki II detailplaneering	Seli küla	65301:007:0570	kehtestatud 15.08.2006; otsus nr.141
	INFO: Eesmärk: puhkekeskuse rajamiseks Pindala: 11.6 ha		Koostaja: OÜ Maaplaneeringud	
2.	DP0917 Siilimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering	Seli küla	65303:001:0090	Kehtestatud 14.03.2017; korraldus nr.398
	INFO: Eesmärk: muuta maatulundusmaa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste jaoks Pindala: 2,4 ha		Koostaja: Kulden grupp OÜ	
3.	DP0694 Selimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering	Seli küla	65303:003:0263	kehtestatud 14.04.2015; korraldus nr.509
	INFO: Eesmärk: elamukrundid hajaasustuses Pindala: 10 ha		Koostaja: Optimal Projekt OÜ	
4.	DP0911 Sellijärve kinnistu ja lähiala detailplaneering	Seli küla	65301:001:3889 65303:003:0737	kehtestatud 26.07.2016; korraldus nr. 1125
	INFO: Eesmärk: elamumaa krundi moodustamine ja liitmine Pindala: 6854 m2		Koostaja: Optimal Projekt OÜ	
5.	DP0812 Sellijärve kinnistute detailplaneering	Seli küla	65303:003:0738	Kehtestatud 17.03.2015; korraldus nr.362
	INFO: Eesmärk: ühe elamumaa krundi moodustamine Pindala: 13,9 ha		Koostaja: Optimal Projekt OÜ	

4. Planeeringulahendus

4.1. Üldosa

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Tiidu maatulundusmaa sihtotstarbega krundist (kü nr 65301:007:0018) välja üks elamumaa krunt kuhu nähakse ette ühepereelamu ehitus.

Detailplaneeringuga ettenähtud elamumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ühtib olemasoleva ja üldplaneeringus ettenähtud maakasutusega.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Elamumaa sihtotstarbega krundi asukohavalikul on juhitud teestruktuurist ning teest, tehnovõrkudest ning muudest kitsendusest.

Andmed planeeritava ala kruntimise ja ehitusõiguse kohta on esitatud Põhijoonisel (vt joonis nr 4) asuvas tabelis „Kruntide ehitusõigus“. Katastriüksuse sihtotstarbed on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ alusel.

Krundil Pos 1 säilib olemasolev maakasutus (Maatulundusmaa 100%). Ehitusõigust planeeringuga ei määrata.

Krundil Pos 2 on planeeritud 100% elamumaaks. 3800 m² suuruse krundi lubatud maksimaalne ehitisealune pind on planeeringuga määratud maksimaalselt 400 m². Krundile on lubatud 1 elu- ja kuni 3 abihoonet. Krundi Pos 2 planeeritav täisehitusprotsent on ca 10,5%.

Hoonestusala on kavandatud positsioonidevahelisest krundipiirist minimaalselt 4 m kaugusele. Hoonete konkreetne asukoht hoonestusosal täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeringu Põhijoonisel (vt joonis nr 4) on toodud hoonete lubatud maksimaalsed võimalikud suurused ja soovituslik asukoht. Lubatud on 1 eluhoone krundi kohta. Eluhoonel on lubatud kuni 2 korrust 9 m kõrgusega maapinnast. Abihoone kõrgus võib olla kuni 6 m.

Kohustusliku ehitusjoone nõuet planeeringuga ei sätestata. Samas tuleb hooned lahendada ühtse arhitektuurse kompleksina, mille puhul hoonete paigutus üksteise suhtes on harmooniline ning hästi läbi mõeldud. Uushoonestuse arhitektuur peab olema keskkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Materjalikasutuses järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Hooned on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, varimüüre jmt. Abihooned ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Peamiseks viimistlusmaterjaliks peab olema puit, millega võib kombineerida kivi, krohvi või tellist. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Elamu katusekaldeid projekteerida 30-50°; väiksemad hooneosad võivad olla ka madalama kaldega. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Planeeringuga on lubatud piire rajada elamukrundi piirile. Piirde asukoht lahendatakse järgnevas etapis. Krundi ümber piirde rajamine ei ole kohustuslik. Elamukrundi ei tohi tarastada suuremas ulatuses kui õueala. Väljamõõdistatava elamumaa sihtotstarbelise kinnistu õueala minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Piirded ei tohi takistada rohevõrgustiku toimimist. Lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirkonda sobib enim puidust lattaed, kinnis-

tute vahel võib olla ka võrkpiire, mida võib kombineerida hekiga. Keelatud on massiivsete ja kõrgete plankpiirete rajamine. Piirde kujunduslaad peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Hoonete ehitamiseks ei ole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Peahoone ja abihoone nullid projekteerida olemasolevast maapinnast 40 cm kõrgemale. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimismääradele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3.Liikluskorraldus ja parkimine

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Ehitusseadustikule.

Juurdepääs planeeringualale on olemasoleva mahasõidu kaudu riigiteelt 11201 Vaida-Pajupea.

Krundi Pos 2 sõidutee laius säilib olemasolev. Olemas on ka plats ümberpööramiseks. Krundisisesest katendite projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus kõigis hoonetes. Parkimine peab olema lahendatud krundisiseselt hoovialal. Krundile on planeeritud varuga 4 parkimiskohta. Pos 2 hoonestusprojektiga täpsustada juurdepääsutee ning parkimiskohtade asukohad.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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), riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

5. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

5.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi. Kuna planeeritakse üksikelandust, siis planeeritavate tegevustega ei kaasne keskkonnale eeldatavalt olulist negatiivset mõju. Tagatud on rohevõrgustiku säilimine. Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt.

Hoonestamise, maapinna planeerimise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkinnistutele. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Olmejäätmed tuleb koguda vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Konteinerite asukoht selgub hoonete projekteerimisel ning määratakse tulenevalt arhitektuursest lahendusest. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekäitlus on lahendatud krundisiselt. Jäätmete ära-vedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99).

5.2. Rohevõrgustik ja maa-ala haljastuse kujundamine

Planeeritava ala paikneb Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi tuumalas T8 rohevõrgustikus, kus tuleb arvestada üldplaneeringust tulenevaid rohevõrgustiku aladele seatud arendamis- ja kasutustingimustega.

Planeeritaval alal rohevõrgustik 90% ulatuses Tiidu kinnistu suurusel säilitatakse ning sinna ehitusõigust ei määrata. Planeeritud on üks elamumaa krunt rohekoridori funktsioneerimist segamata. Ülejäänud Tiidu kinnistu on planeeritud säilitada maatulundusmaa sihtotstarve ja ala peab jääma toimivaks rohevõrgustiku osaks.

Planeeringuala asub rohkel määral kõrghaljastust. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Elamukrundi iga 300m² kohta ette näha vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6 m.

Kõrghaljastust on planeeritud säilitada maksimaalselt. Lisaks on põhijoonisel näidatud soovituslikud alad madalhaljastuse rajamiseks. Sellise asetuse korral pääseb hoovi-alale piisavalt päiksevalgust kuid samas on takistatud tuulekoridoride teke.

Likvideerida võib puid, mis jäävad oluliselt ette hoone ja tehnovõrkude ehitamisele või mis asuvad Pos 2 juurdepääsutee koridoris. Iga likvideeritava puu kohta tuleb sellisel juhul ette näha asendusistikud. Kõrghaljastust ei tohi rajada hoonetele lähemale kui kolm meetrit. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ning kehtivaid normatiivakte. Haljastuse valikul on soovitatav kombineerida Eesti tingimustes vastu-pidavaid madalamaid puu- ja põõsaliike. Igihalja taimestuse olemasolu tagab silmailu ja rohelist püsivalt ja aastaringelt.

Elamukrunti ei tohi tarastada suuremas ulatuses kui õueala. Piirded ei tohi takistada rohevõrgustiku toimimist.

Krundisisese haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

5.3. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsiooni tingimused

Vibratsiooni, müra ja mõningast õhureostust (näit tolmu) võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Ehituse ajal võib esineda ka lõhnade teket (näit. värvimis-, lakkimistööd) ja mõningased valgustusest tingitud häired (ehitusplatsi valgustus pimedal ajal). Ehitustegevusega kaasneb tõenäoliselt mõju ainult lähipiirkonna kruntidele. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega (vajalikele objektidele, aladele).

Peamine planeeringuala mõjutav tegur nii hetketingimustes kui ka perspektiivis on piirkonna autoliiklus. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehita-

miseks. Planeeringu realiseerumisel autoliiklus piirkonnas oluliselt ei suurene. Maantee äärne teekaitsevööndis asuv haljastus säilib maksimaalses ulatuses.

Liiklusest põhjustatud müra normtasemed elamute ja ühiskasutusega hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“:

- Ekvivalentne müratase ($L_{pA,eq,T}$) eluruumides päeval – 40 dB;
- Ekvivalentne müratase ($L_{pA,eq,T}$) magamisruumides öösel – 30 dB.

Hoonete välispiiretele mõjuva mürakoormuse hindamisel tuleb normtaseme ületamisel tagada tingimused siseruumides vastavalt siseruumide kasutusotstarbele (lähitudes standardist „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“).

5.4. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaale ja keskkonda ohustavat tootmist kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk:

- Pinnas ja vesi:
 - Vee kaitse üldised eesmärgid on: vältida veeökosüsteemide ning nendest sõltuvate maismaaökosüsteemide seisundi halvenemist ning parandada nende seisundit ja soodustada vee säästvat kasutamist, tagades pinna- ja põhjavee varude pikaajalise kaitse ning piisava veevarustuse. Põhjavee liigvähendamine, heitvee külmunud pinnasele juhtimine ja jääkatte saastamine on keelatud.
 - Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.
 - Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnaohutuse ning tervisekaitse tagamiseks.
- Õhk:
 - Valgusreostus on tehisvalguse suunamine ümbritsevasse keskkonda, mis vähendab valgussüsteemide energiatõhusust ja –säästlikkust, kiirgab sellistes suundades või spektraaljaotustes, mis ei ole vajalikud asjakohastel aladel ettenähtud tegevuste läbiviimiseks ning takistab tähtsa nägemist ja astronoomiavaatlusi. Välisvalgustus peab tagama pimedal ajal nähtavuse erinevates piirkondades ning tagama inimeste ohutuse ja turvalisuse. Välisvalgustuse projekteerimisel, valgustusolukorra klassi ja valgustusklassi määramisel tuleb juhendada standardite EN 13201 nõuetest olenevalt piirkonna kohta kehtestatud üldplaneeringus sätestatud maa kasutusvaldkonnast. Valgus peab olema suunatud nii, et ei tekiks häirivaid varje ning et see ei pimestaks otse ega peegeldunult.
 - Kui mistahes avarii korral esineb lõhna tekkimist, levimist või ärritavat lõhnataju elanikkonnale, tuleb rakendada täiendavaid meetmeid lõhnaaine heitkoguste vähendamiseks. Maaomanik teavitab koheselt kohalikku omavalitsust. Heiteallika valdaja esitab lõhnaaine vähendamise kava kinnitamiseks Keskkonnaametile.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

6. Tehnovõrgud

Planeeringuga on lahendatud kõikide planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustatus.

Uued tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena ning kavandatud kuni hoonestusaladeni. Täpne paiknemine ning ühendused hoonetega täpsustatakse projekteerimise etapis. Tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eriosade projektid, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

6.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritavate kruntide elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 309123 (väljastatud 14.03.2018).

Võrguühenduse planeeritud läbilaskevõime: 3x25 A

Planeeritava krundi Pos 2 elektrienergiaga varustamine 3x25A on planeeritud projekteeritavast liitumiskilbist olemasoleval õhuliini mastil.

Planeeringu põhijoonisel tehnovõrkudega (joonis nr 4) on madalpingeühendus kavandatud maa-aluste 0,4 kV kaabelliinidega. Jõukaablite kaitsetsooniks on 1 m kaablist mõlemale poole.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kõigile Elektrilevi OÜ valdusesse jäävatele elektrirajatistele on ette nähtud tehnorajatise isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks. Hoonete elektriga varustatus, liitumispunktid ning nende täpne asukoht projekteeritakse eraldi koostatavas ehitusprojektis. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

6.2. Sidevarustus

Planeeritaval maa-alal ei ole sidevarustust. Kuna Seli küla selles piirkonnas puudub Telia kaablivõrk, siis planeeritava hoone telekommunikatsiooniühendusega varustamine on lähiajal võimalik, tellides vajaliku mahuga mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

6.3. Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud elamukrundi Pos 2 veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud planeeringuala siseselt lokaalsete lahendustena. Vastavalt Maa-ameti geoloogiarakenduse kaardile on planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

6.3.1. Veevarustus

Planeeringu maa-ala vajalik veehulk arvestades, et vee tarbimine on ühe elamu kohta ca $0,6 \text{ m}^3/\text{ööp}$:

Kokku $Q_d = 18,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$

Krundile Pos 2 rajatakse eraldi puurkaev. Puurkaevule vastavalt Veeseaduse § 28 punktile 3 sanitaarkaitseala ei moodustata vaid on projekteeritud hooldusala raadiusega 10 meetrit kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m^3 ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Puur-

kaevu asukoha valimisel on arvestatud võimalusega, et krundile võib rajada reoveekogumismahuti või lokaalse imbsüsteemi.

Veetorustike täpne asukoht ja läbimõõdud täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites.

6.3.2. Reovee kanalisatsioon

Planeeringu maa-ala vajalik reoveehulk arvestades, et reovesi on ühe elamu kohta ca 0,6 m³/ööp:

Kokku $Q_d = 18,0 \text{ m}^3/\text{kuus}$

Kinnistu heitveed kogutakse hoonest kokku ja juhitakse isevoolselt kavandatud kogumismahutisse (vt Põhijoonis tehnoõrkudega).

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 tuleb mahuti kasutamise korral see paigaldada sellisele kohale, et oleks võimalik juurdepääs heitvee äraveoks. Nõue mahuti paigaldusele: minimaalselt 5 m kaugusele elamust. Antud nõuetega on arvestatud, vt joonis nr 4: Põhijoonis tehnoõrkudega. Mahuti paigaldamisel tuleb lähtuda tootja poolt väljastatud paigaldusjuhendist.

Alternatiivina on lubatud rajada biopuhasti või kahekambriline septik. Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, piirmäärad jmt peab olema kooskõlas Vabariigi Valitsuse 2012 aasta määrusele nr 99.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Ühe majapidamise tarbeks rajatud puurkaevule seatakse hooldusala, mis on 10 m, seega imbpeenar ei tohi olla puurkaevule lähemal kui 60 m. Heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Kanalisatsioonitorustike asukoht, läbimõõdud ja tehnoloogia täpsustatakse järgmistes projekteerimise staadiumites.

6.3.3. Sademevesi

Detailplaneeringus arvestatakse olemasoleva maapinna reljeefiga. Planeeringuala sademevesi tuleb katustelt ja parkimisaladelt kokku koguda ning hajutada kinnistu piires pinnasesse. Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse edasises hoone projekteerimise etapis.

6.4. Soojavarustus

Planeeritud kruntide soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi – nt õhksoojuspumpade baasil. Hoonete kütte ühe alternatiivse võimalusena on elektriküte. Soojavarustust täpsustatakse järgnevas projekteerimisstaadiumis.

7. Tuleohutuse tagamine

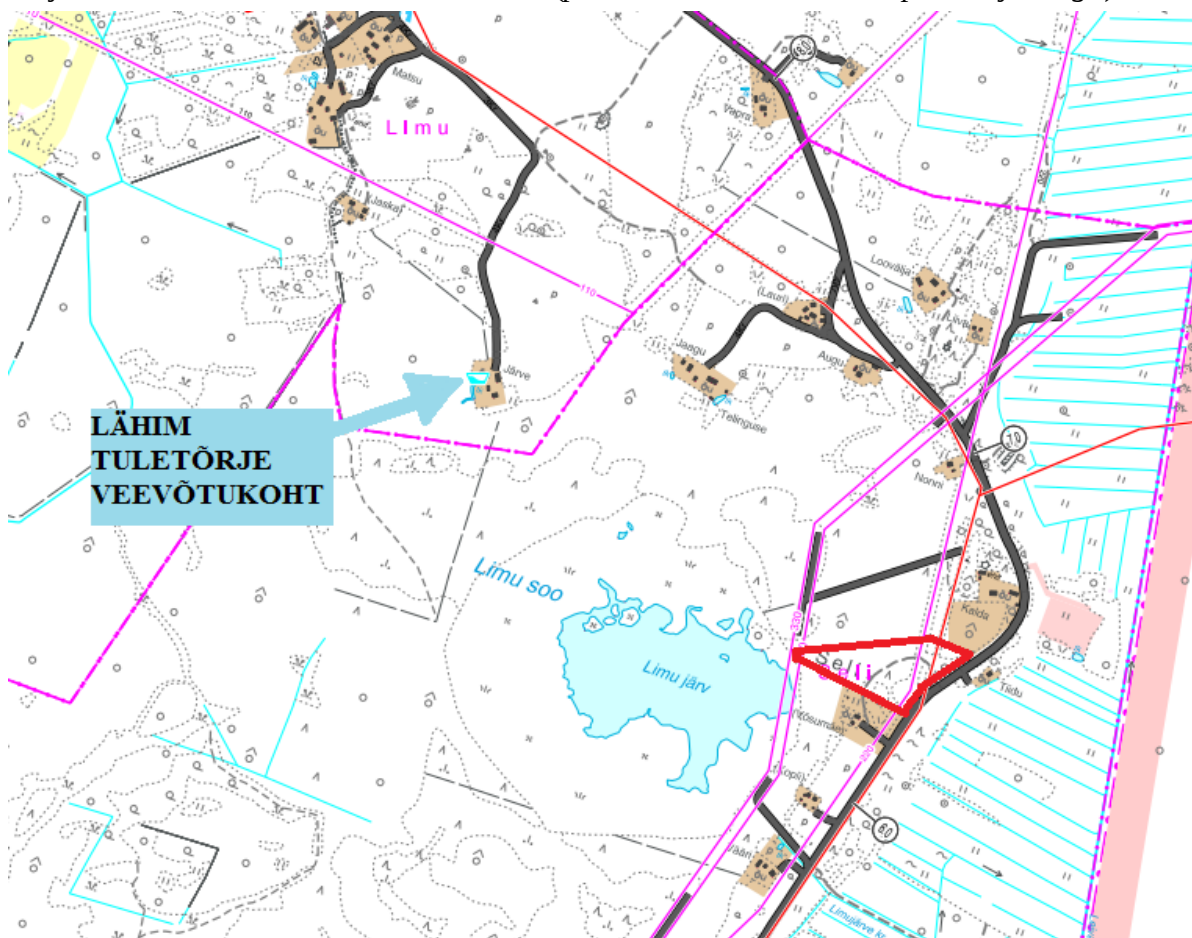
Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud Majandus- ja taristuministri 1.07.2015.a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele ET-1 0109-0235 „Ehitise tuleohutus“, Eesti Standard EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus - osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ ja EVS 812-6:2012+A1-2013 Ehitiste tuleohutus - osa 6: Tuletõrje veevarustus ja ning eelpool mainitud määrusele.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on elamul ja eluruumidel I kasutusviis.

Planeeringuala asub hajaasustuspriirkonnas. Lähim hoone asub planeeritavast hoonestusalast linnulennul ca 135 m kaugusel. Planeeringuala juurdepääs on olemasoleva mahasõidu kaudu riigiteelt 11201 Vaida-Pajupea.

Planeeritud ala väliseks tulekustutuseks vajalik vooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim ametlik tuletõrje veevõtukoht asub Rae valla üldplaneeringu järgi Järve maatulundusmaal Limu külas (kü nr 65301:007:0678), planeeritavast alast linnulennult ca 900 m kaugusel.

Väljavõte Rae valla tehnovõrkude kaardilt (*planeeritav ala tähistatud punase joonega*):



Rajatavate hoonete ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ning standarditele.

8. Kuritegevuse ennetamine

Selge ja hästi valgustatud ala vähendavad kuriteohirmu ning sisseburldmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Kõige suuremat rõhku võiks pöörata heale nähtavusele ning õueala valgustatusele.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002:

- Ehitusprojektiga tagada nii hoonete kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Hoonete ning õueala projekteerimisel ja väljaehitamisel arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (nt. videovalve);
- Piiratud juurdepääs võõrastele;
- Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügi-kastid, märgid);
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

9. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisele ja planeeringu-alal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Krundi ehitusõigused realiseerib krundi igakordne omanik või vastava piiratud asjaõiguse omanik. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

1. Tehnovõrkude ja rajatiste osas tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
2. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks;
3. Moodustatud kruntidele ehitusloa väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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), riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.