

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla,
TALUTAGUSE KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik Harjumaa
HUVITATUD ISIKUD:	OÜ KODALA (registrikood 10048947) Ülo Aljand Tamme tn 7, Keila linn
PROJEKTEERIJA:	Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515) MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Keia Kuus
PROJEKTIJUHT:	Ege Netse tel: +372 51 68 442 e-mail: ege@opt.ee

PLANEERINGU KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Ärakiri Rae Vallavolikogu otsusest või Vallavalitsuse korraldusest Planeeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
2. Väljavõtted kohalikust ja maakondlikust ajalehest Planeeringu algatamise kohta
3. Koopia Planeeringu koostamise üleandmise ja rahastamise lepingust
4. Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
3.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.2. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
3.4. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
3.5. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
3.6. Olemasolev tehovarustus	7
3.7. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.8. Kehtivad piirangud.....	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
4.4. Piirded	9
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
4.7. Tuleohutusnõuded.....	10
4.8. Servituutide vajaduse määramine.....	10
4.9. Tehnovõrkude lahendus	10
4.10. Vee- ja kanalisatsioonivarustus	11
4.11. Tuletõrje veevarustus	12
4.12. Tuleohutus.....	12
4.13. Vertikaalplaneerimine ja sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	12
4.14. Elektrivarustus	12
4.15. Tänavavalgustus	13
4.16. Telekommunikatsioonivarustus.....	13
4.17. Soojavarustus.....	13
4.18. Planeeringuala tehnilised näitajad	14
5. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	14
5.1. Keskkonnalubade taotluse vajadus.....	14
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	15
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

III LISAD

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Lähiala kontaktvööndi analüüs	AS-03	M 1:~
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:1000
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:1000
6. Gaasivarustuse ühinemispunkti skeem	AS-06	M 1:1000

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017—2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Järveküla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga (kehtestatud 22.11.2016);
- Järvekülas Kodala piirkonnas ÜVK ja sademevee torustike, teede ja valgustuse projekteerimistööd, koostatud 07.02.19, töö nr RAE18/246-17
- Katastriüksuse plaan.
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Maa-ala plaan tehnoorkude trassidega, OÜ G.E.Point, töö nr 18-G401 24.09.2018.a.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Järvekülas. Järveküla jääb Rae valla loode poolsesse ossa ja planeeritav ala Järveküla põhjaossa, piirnedes Peetri alevikuga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 22.11.2016 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1678 kehtestatud Järveküla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering lahendust pos nr 36 osas ning jagada maatundusmaa sihtotstarbega kinnistust välja elamumaa ja transpordimaa kinnistud, määrata ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnoorkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringuala on 8908 m² suurune maa-ala, mis jagatakse neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatavatele elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus kuni 2-korruseliste paariselamute ehitamiseks.

Planeeritav ala piirneb idast, põhjast, läänest ja kirdest kinnistutega, mille sihtotstarve on maatundusmaa. Antud kinnistutest pooled on hoonestatud. Lõunast ja edelast piirneb planeeringu ala elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, kuhu on ehitatud ühepereelamud.

Talutaguse kinnistule on osaliselt kehtestatud 22.11.2016 detailplaneering Hiimäe kinnistute ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga on lahendatud sõidutee ja kergliiklustee, mis ühendab Hiimäe tee ja Väljaotsa tee. Lisaks on detailplaneeringuga planeeritud ka tehnoorkud Talutaguse transpordimaa piires.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate detailplaneeringutega on kavandatud peamiselt elamumaa sihtotstarbega krunte. Planeeritud on ehitada üksikelumuid, paariselumuid, ridaelumuid ja kortermaju.

Planeeringualast lõuna suunas on väljakujunenud elamurajoonid, kuhu on rajatud peamiselt üksikelumud.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad uuemad üksikelumud ja ridaelumud, kuid on ka tootmishooneid. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned.

Üksikelumud on peamiselt kahekorruselised ja viilkatusega. Fassaadimaterjalina on peamiselt kasutatud kivi, kuid kasutatud on ka krohvi.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeritav ala paikneb Väljaotsa teest ca 450 m kaugusel ja Tartu mnt ligikaudu 3 km kaugusel.

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

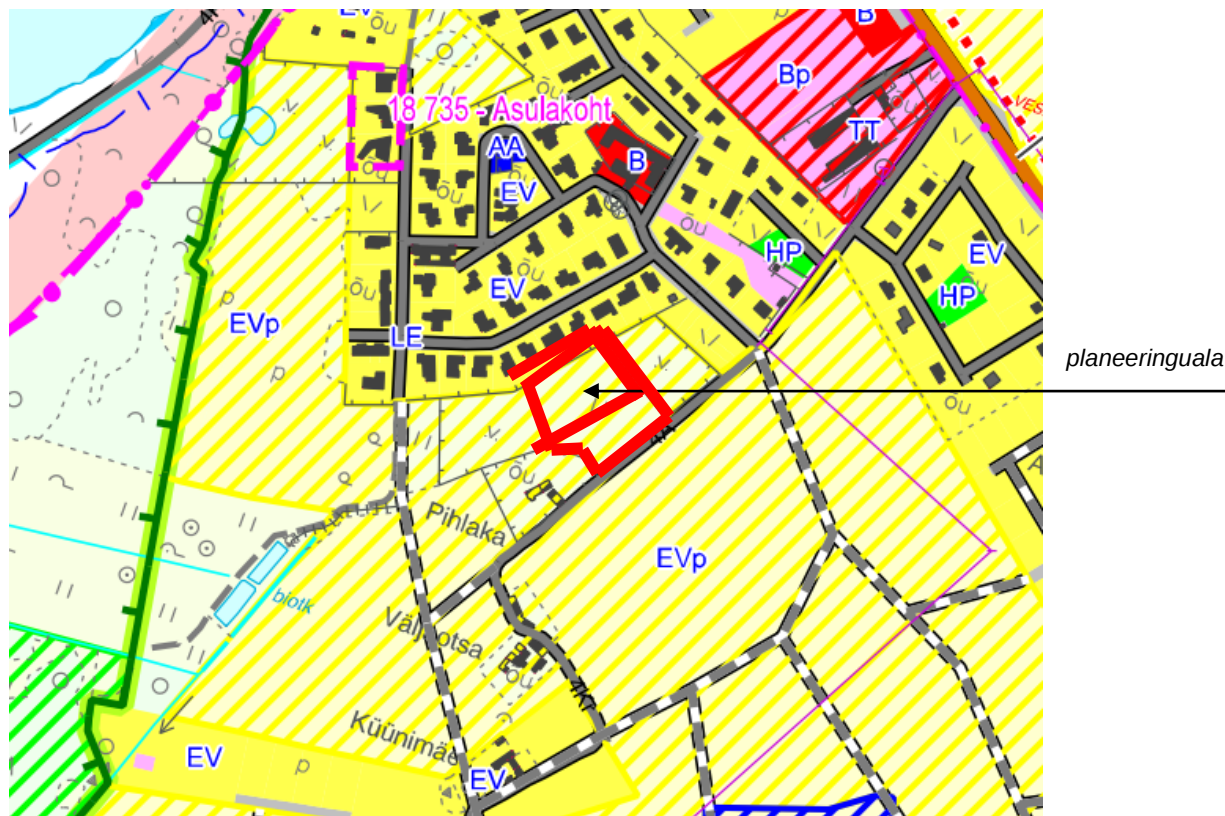
Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus (~2,8 km kaugusel) ja Tallinna linnas Ülemiste keskuses (~4 km kaugusel). Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteelega;
- head ühendusteed lähimate küladega;
- arenev elukeskkond;
- tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala).

3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa juhtotstarve. Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringu ala jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus paariselumute ehitamiseks.



Väljavõtte Rae valla üldplaneeringust

Perspektiivne elamumaa (EVp) – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusosalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiumbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.2. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Vana-Tartu maantee, Järveküla tee ja Ülemiste järve vahelisel alal. Juurdepääs on lahendatud avalikult kasutatavalt Hiimäe ja Väljaotsa teelt. Planeeringuala ümbruses paiknevad erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud.

3.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Talutaguse (Maa-ameti andmetel 30.04.2018)

- Katastriüksuse tunnus 65301:001:4350
- Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- Kinnistu pindala: 14030 m²

Planeeritav alal puudub hoonestus.

3.4. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Väljaotsa tee 12	5932 m ²	65301:001:0882	Maatulundusmaa
Kodala vkt 32	1274 m ²	65301:001:1288	Elamumaa
Kodala vkt 31	1217 m ²	65301:001:2540	Elamumaa
Kodala vkt 30	1264 m ²	65301:001:0800	Elamumaa
Kodala vkt 27a	7648 m ²	65301:001:0881	Maatulundusmaa

3.5. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs kinnistule on asfaltkattega Väljaotsateelt.

Talutaguse kinnistule on võimalik siseneda ka Hiimäe tee pikenduse kaudu, mis on planeeritud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga (DP0631).

3.6. Olemasolev tehovarustus

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud. Hiimäe teel ja Väljaotsa teel asuvad kõrge- ja madalpingekaablid, sidekaablid, veetorud ja kanalisatsioonitorud. Väljaotsa tee 15 maatulundusmaal paiknevad elektriõhuliinid.

Antud planeeringuala tehnovõrkude lahendused lähtuvad kehtestatud Hiimäe kinnistute piirkonna detailplaneeringu (DP0631) lahendusest.

3.7. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohuma. Kõrghaljastus maa-alal puudub.

3.8. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Väljaotsa tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja katendi servast;
- Geodeetiline märk nr 10113, kaitsevöönd r=3 m;

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeringu lahendusega on kavandatud Talutaguse kinnistust moodustada viis kinnistut. Viiest kinnistust üks määratakse transpordimaaks ja neli kinnistut elamumaaks. Väljaotsa sõidu- ja kergliiklustee on varasemalt määratud kehtestatud Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneerinuga, mis moodustavad Talutaguse kinnistust kaks kinnistut suurustega 2745 m² ja 2380 m².

4.2. Krundi ehitusõigus

krunt pos. 1

- krundisuurus 2048 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
- hoonete arv 1 põhihoone, 2 abihoonet
- ehitisealune pind 305 m²

- korruselisus 2
- kõrgus põhihoone 8 m, abihoone 5m
- parkimiskohtade arv 4

krunt pos. 2

- krundisuurus 2011 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
- hoonete arv 1 põhihoone, 2 abihoonet
- ehitisealune pind 300 m²
- korruselisus 2
- kõrgus põhihoone 8 m, abihoone 5m
- parkimiskohtade arv 4

krunt pos. 3

- krundisuurus 2037 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
- hoonete arv 1 põhihoone, 2 abihoonet
- ehitisealune pind 305 m²
- korruselisus 2
- kõrgus põhihoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 4

krunt pos. 4

- krundisuurus 2073 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
- hoonete arv 1 põhihoone, 2 abihoonet
- ehitisealune pind 310 m²
- korruselisus 2
- kõrgus põhihoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 4

krunt pos. 5

- krundisuurus 770 m²
- maakasutusesihtotstarve L 100%

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga;
- Krundil võib paikneda kuni kaks abihoonet;
- hooneehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt viiemeetri kaugusele.
- Hoonete suurim lubatud kõrgus on 8m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- Abihoonete suurim lubatud kõrgus on 5m ja suurim ehitisealune pind ühel kinnistul kokku on 80m²;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5-1,0 meetrit kõrgemal;
- välisviimistluses kasutada betooni, klaasi, puitu, kivi, fassaadiplaate. Plekkfassaad kogu hoone puhul on aktsepteeritav väga eriliste lahenduste puhul. Katusekatte materjal – rullmaterjal või plekk;
- tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür;

- lubatud katusekalle on 15–30°. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist;

4.4. Piirded

Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire; võrkpiire hekiga kuni 1,5m kõrgune, lähtuda naaber kinnistute lahendustest. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Hiimäe ja Väljaotsa teelt, mis on avalikult kasutatavad tänavad. Juurdepääsuks planeeritavale alale hakatakse kasutama Väljaotsa teed. Läbi Talutaguse kinnistu on planeeritud sõidutee, mis ühendab Väljaotsa teed ja Hiimäe teed ning mille kaudu on planeeritud juurdepääs elamumaa kinnistutele.

Krundi sisesed teed planeeritakse asfaltkattega, lähteastmega "hea tase".

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine lahendatakse omal kinnistul. Planeerida tuleb minimaalselt 2 parkimiskohta ühe elamuühiku kohta.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Planeeritav paariselamu	$4 \times 4 = 16$	16
Planeeritaval maa-alal kokku	16	16

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätme teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (28.11.2011 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustikualasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonna mõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundiga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Paariselamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga, ehk igale kinnistule on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.7. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks Vabariigi Valitsuse 30. oktoobri 2017.a. määrus nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/märkuste veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Pos. 1– 4

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 1- 5

- Maakaablil, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;

4.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahendamisel on arvestatud naaberkinnistutel varem planeeritud ja projekteeritud tehnovõrkude paigutusega.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Gaasivarustuse ühinemispunkti skeem.

4.10. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS ELVESO poolt 07.11.2018 a. väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 207. Detailplaneeringu ala kinnistute veevarustuse tagamiseks on planeeritud vee- (ÜPV, ÜPV-1) ja kanalisatsiooni-ühendus piirkonnast ÜPK.

Detailplaneeringu vee- ja kanalisatsiooni planeeritavad ühinemispunktid on lahendatud vastavalt tehnilistele tingimustele.

Vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele on lubatud detailplaneeringu alale vett koguses kokku kuni 3,2 m³/d, 96,0 m³/kuus.

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute planeeritud veevarustuse- ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Planeeritav veetorustik tuleb ringistada piirkondade ÜPV ja ÜPV-1 vahel.

Planeeringuala kinnistute varustamine ühiskanalisatsioonitorustikuga on võimalik alates piirkonnast ÜPK. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev piiridest 1 meeter väljapoole, mis jääb kinnistute liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on AS ELVESO nõus detailplaneeringu alalt reovett vastu võtma koguses kuni 3,2 m³/d, 96,0 m³/kuus.

Detailplaneeringu alal antakse perspektiivsetele kinnistustele tehnovõrkude liitumispunktid.

Ühisveevärk ja kanalisatsioonitorustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990. Planeeritavad trassid paiknevad eraldi transpordimaa kinnistul kogu planeeringu ulatuses. Ristumisel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülstorudesse.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS ELVESO-ga.

Tehnovõrkude koondplaanid vaata joonistes AS-05.

Tabel 1: Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes:

Krundi pos nr	vee kogus (m3/kuus)	vee kogus maks.(m3/d)	olmereovee kogus (m3/kuus)	olmereovee maks. kogus (m3/d)
1	24	0,8	24	0,8
2	24	0,8	24	0,8
3	24	0,8	24	0,8
4	24	0,8	24	0,8
Kokku	96	3,2	96	3,2

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist.

4.11. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tarbeks planeeritud tee maa-alale üks hüdrant veevajadusega min. 10 l/s.

Hüdrandile tagada vaba juurdepääs.

4.12. Tuleohutus

Tuleohutuse nõuded ja meetmed on planeeringus määratud järgmiste määruste ja EVS alusel: Sotsiaalministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded ja nõuded tuletõrjeveevarustusele“ ;

EVS 812-6:2012/AC:2016 EHITISTE TULEOHUTUS, Osa 6: Tuletõrje veevarustus;

EVS 812-6/A1:2013 muudatused kustutusvee normvooluhulkade ja tuletõrjehüdrantide paigutuse ning vahemaade kohta, tehnikud veevõtukohad;

EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusunõuded

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtudpäästevahenditega.

4.13. Vertikaalplaneerimine ja sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 42,22 kuni 41,29 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad põhjapool ning maapind langeb lõunasuunas.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse kinnistu piirides.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

4.14. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna Harju regiooni poolt 25.10.2018 väljastatud tehniliste tingimustele nr 318179.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on nelja krundi kohta á 3x8x25A. Planeeritud on mitmekohalised liitumiskilbid. Planeeringu ulatuses jääb planeeritav kaabeliin teepeenra alasse haljastuse alla. Liitumiskilpidest elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad pikki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 2 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt ja tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ- ga.

4.15. Tänavavalgustus

Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektis ning krundi põhiselt.

4.16. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 22.10.2018 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 31046760.

Planeeritava sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on ettenähtud Väljaotsa tee ääres olemasolevast, Telia kuuluvast sidekaevust nr PTR-056, ca 180 m kaugusel. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalis planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanaliseatsiooni valmimist.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

4.17. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Vertikaalne maasoojuskütte lahendus ei ole lubatud.

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid. Mürataseme ületamise kahtluse korral on müraallika omanikul kohustus teostada mürataseme mõõtmine.

Samuti on planeeringualal olemas gaasivarustuse liitumispunktid. Gaasivarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Energate OÜ poolt 14.12.2018 väljastatud gaasivarustuse tehnilistest tingimustest nr T-462.

Gaasivarustuse ühinemispunkt on planeeritud Vana-Tartu mnt asuvasse gaasitrassi. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile. Kruntidele on planeeringuga ette nähtud üks gaasivarustuse liitumispunkt ühe krundi kohta.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt "Küttegaasi ohutuse seaduse" ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Energate OÜ kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.18. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	0,89ha
Kavandatud kruntide arv	5
Krunditava ala maa bilanss:	
elamumaa	8169 m ² 92 %
transpordimaa	770 m ² 8 %
Täisehituse %	14,7%
Korruselisus	2
Plan. parkimiskohtade arv:	16

5. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Keskkonnalubade taotluse vajadus

- Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloe taotlemine ei ole vajalik.
- Keskkonnaministri 11.06.2014.a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruuses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud tegevusi, mille korral on vaja taotleda vee erikasutusluba.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl ülejääva kaevisse kasutamise. Kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt

kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- Nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovib:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada;
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Detailplaneeringuga järgsete katastriüksuste moodustamine;
- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, sõlmida nende projekteerimise etapis eraomandis asuvate kinnistute omanikega notariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingutes olema märgitud AS ELVESO;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- planeeritava ala infrastruktuuri projekteerimine ning väljaehitamine, sh teede, tänavavalgustuse, tehnovõrkude kuni eesvooluni koos planeeringuala teenindava alaga toimub arendaja kulul;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale vastavas arendusetapis hoonete ehituslubade väljastamist.

KOOSTAS:

Keia Kuus

Tehnik

13.03.2020