

UUS-KAASIKU KINNISTU DETAILPLANEERING

**HARJUMAA, RAE VALD, KARLA KÜLA, UUS-KAASIKU
töö nr 042/2019**

Planeeringu koostaja: OÜ RE Plan

Esindaja: Ilona Krivonogov

Vastutav spetsialist: Irina Naimark

Reg. nr.12269428

Kadaka pst 169B-29, Tallinn 12615

Tel. 5199 5509

replan.info@gmail.com

Planeeringu huvitatud isik: Uus Kaasiku OÜ

Esindaja: Nadežda Artjomenko

Reg. nr. 14448655

Vihuri tn 7-19 Tallinn Harjumaa 10311

Tel. 5342 9737

pavelartjom@gmail.com

TALLINN 01.09.2020

I MENETLUSDOKUMENDID

- Maanteeameti seisukohtade väljastamine Rae vald Uus-Kaasiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks, nr 15-2/19/47476-2, 05.11.2019;
- Põllumajandusameti arvamus Uus-Kaasiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta, nr 14.2-1/24602, 23.10.2019
- Rae Vallavalitsuse korraldus Karla küla Uus-Kaasiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest nr 1239, 08.10.2019;
- Rae valla, Uus Kaasiku OÜ ja RE Plan OÜ omavaheline leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks, 29.08.2019;
- Uus Kaasiku OÜ taotlus detailplaneeringu algatamisest 25.02.2019.

II SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	4
3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
3.2 Kontaktvööndi seosed	5
3.3 Alusplaan.....	5
3.4 Maaomand planeeritaval alal.....	5
3.5 Haljastus	5
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1 Maakasutus ja ehitusõigus.....	5
4.1.1 Vastavus üldplaneeringule.....	5
4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid	6
4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele	6
4.1.4 Krundi ehitusõigus.....	7
4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus	8
4.3 Tehnovõrgud	8
4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted.....	8
4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon ja sademeveed	9
4.3.3 Elektrilahendus	9
4.3.4 Tuletõrje veevarustus.....	10
4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:.....	10
4.4 Kitsendused	10
4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud.....	10
4.5.1 Haljastuse põhimõtted	10
4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted	10
4.5.3 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
4.6 Tuleohutusnõuded	11
4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.8 Planeeringu elluviimise kava.....	11

III LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 317002, 25.09.2018
2. AS Elveso tehnilised tingimused nr VK-TT 212, 14.11.2019

IV JOONISED

- | | | |
|---------------------|------|-------|
| 1. ASUKOHA SKEEM | AS-1 | |
| 2. TUGIPLAAN | AS-2 | 1:500 |
| 3. PÕHIJONIS | AS-3 | 1:500 |
| 4. KONTAKTALA SKEEM | AS-4 | |

V KOOSKÕLASTUSED

KARLA KÜLA UUS-KAASIKU MÜ DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD**1.1 Detailplaneeringu koostamise alused**

- Planeerimisseadus;
- Rae valla ehitismäärus;

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Planeeritava ala katastriplaan.
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Geodeetilised mõõdistused, OÜ SBB töö nr T-77-18, 20.12.2018.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala jagamine kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine kuue paariselamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritava ala suuruseks on ca 1,2 ha.

Kavandatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**3.1 Planeeringuala olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeringuala hõlmab Uus-Kaasiku maaüksuse (katastritunnus: 65301:003:0252; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%; pindala: 11 910m²). Planeeritav ala asub Jüri tee ja Tallinna ringtee vahelisel alal. Alale juurdepääsu ei ole. Maaüksus on hoonestamata.

Maa-alal ei ole kõrghaljastust. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 23.02.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Kinnistul asub geodeetiline punkt nr 8079, mille kaitsevöönd on $r=3$ m, kuhu ei tohi hoonestusala määrata.

Kinnistu maapind on valdavalt tasane. Maapinna kõrguste vahe antud maaüksusel on ca 0,9 meetrit ja kinnistu absoluutkõrgused jäävad vahemikku 39,4 – 40,3.

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud, va kinnistut läbiv madalpinge õhuliin krundi ida servas.

Planeeritav ala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutuse kitsendusi.

3.2 Kontaktvööndi seosed

Planeeringuala on ida küljest piiratud Jüri teega, lääne pool asub Tallinna ringtee. Planeeringualast loode poole üle Tallinna ringteed asub Rae raba. Kõrvalkrundid vastavalt üldplaneeringule on planeeritava elamumaa sihtotstarvega, käesoleval ajal need on enamasti maatulundusmaa sihtotstarvega krundid.

Vastavalt maaparandusehitise kaardikihiga maanteeameti kaardiserveril, asub planeeringualal RAE 1-2 ehitise, ehitise kood 002 (maaparandussüsteemi kood 4108920010290). Käesoleval ajal ei ole juurdepääsu Uus-Kaasiku kinnistule, planeeringuga on kavandatud juurdepääs Kivisalu teelt. Jüri tee määrab kitsendusi planeeringualale: 30m teekaitsevöönd.

Lisaks Uus-Kaasiku kinnistule on seotud isikliku kasutusõiguse servituut Rae valla kasuks, isikliku kasutusõiguse esemeks on avalikuks kasutamiseks ette nähtud kergliiklustee ja tänavavalgustus.

Planeeringualal ei asu rohevõrgustiku tuumalasid ega rohekoridore. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei asu kultuurimälestisi ega kaitstavaid loodusobjekte.

3.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ SBB poolt koostatud kinnistu geodeetiline maa-ala plaan tehnoorkudega, töö nr T-77-18, 20.12.2018.

3.4 Maaomand planeeritaval alal

Nr.	Aadress	Pindala	Kinn. nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Uus-Kaasiku	11 910 m ²	12550350	65301:003:0252	maatulundusmaa

3.5 Haljastus

Maa-alal on põld, kõrghaljsatust ei ole.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud maa-ala jagamine kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine kuue paariselamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu ja tehnovarustuse lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Uus-Kaasiku maaüksus jagatakse 7 krundiks. Planeeritud on kuus elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt.

4.1 Maakasutus ja ehitusõigus

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462, edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeritav ala planeeritaval elamumaa alal. Uue hoonestuse rajamisel arvestada sellega, et krundi minimaalne suurus peab olema 1500m², lubatud on ühepereelamud, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel, ei tohi planeerida korter- ja ridaelamuid. Paariselamud 2 korruselised ja kõrguseks 8m. Krundi iga 300m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m. Lubatud on kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 60m²/hoone, kõrgus kuni 5m.

Kavandatav detailplaneering on kehtiva üldplaneeringu kohane.

4.1.2 Planeeritava maa-ala krundid

Kruntide pindala ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu alguses			Planeeritud		
<i>aadress</i>	<i>pindala(m²)</i>	<i>sihtotsarve</i>	<i>aadress</i>	<i>pindala(m²)</i>	<i>sihtotsarve</i>
Uus-Kaasiku	11 910	100% M	Pos 1	1 670	100% E
			Pos 2	1 665	100% E
			Pos 3	1 673	100% E
			Pos 4	1 658	100% E
			Pos 5	1 670	100% E
			Pos 6	1 669	100% E
			Pos 7	1 906	100% L

4.1.3 Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeringualale projekteeritud ehitised peavad olema väärikad ja piirkonda sobivad. Hoone katusekatte- ja välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahenduse ja välisilmega. Peamine viimistlusmaterjal – puit, puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist.

Katusekattematerjali valikul on keelatud kasutada erksaid värvitoone (nt sinine, kollane jne, samuti värvitoonid “ultra-“ jne). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.

Planeeringualale on lubatud ehitada liimpuitmaju, mida iseloomustab eelkõige kandilise liimpalgi kasutamine. Liimpalkmajal puuduvad ümarpalkmaja puhul domineerivad välistunnused, see on värvitud, kaasaegse arhitektuuriga ja meenutab pigem laudvooderdusega elamut. Selline puitmaja on sobilik antud planeeringualale, mis asub väljaspool linna territooriumit. Tänapäeval on palkmaja ehitamisel jõutud tänu tehnoloogilistele uuendustele tasemele, kus on võimalik garanteerida maja vastavus esitatavatele tehnilistele ja energiatõhususe nõuetele. Kõik hooned detailplaneeringualal peavad olema projekteeritud ühtses stiilis, tänu millele ühtlustub ja uueneb hetkel suhteliselt erinäolise ja küllaltki aegunud arhitektuuriga suvilapiirkond.

Uushoonestuse arhitektuursete nõuetega on maa-ala kinnistud planeeringuga piiritletud:
1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: Planeeritavad hooned, selle ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda;

2. lubatud korruselisus: kuni 2;

3. lubatud katusekaldeid: viilkatus, 15°-40°;

4. lubatud katusekattematerjalid: plekk, katusekivi, rullmaterjalid;

5. keelatud välisviimistlusmaterjalid: palk, teras, plastik;

6. hoone maksimaalne kõrgus: 8,0 m elamu, 5,0 abihoone

7. piired: lubatud puidust lattpiire, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Keelatud on läbipaistmatud plankaiad. Maksimaalne kõrgus 1,5 m, piirdeaiaga paralleelselt võib rajada heki, mille kõrgus võib ületada 1,5 m. Kogu planeeringuala piirded peavad omavahel sobituma ning moodustama harmoonilise tervikpildi. Piirded peavad stilistiliselt ja kasutatava materjali osas sobituma hoone väliskujundusega. Kivipostide puhul kasutada sama viimistlusmaterjali, mis elamu ja abihoone fassaadil.

4.1.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve; suurim lubatud hoonete arv krundil; suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus.

Igale elamumaa krundile on planeeritud üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet, abihoonete hulka arvestatakse ka alla 20m² ehitisealuse pinnaga hooned. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud looduslike tingimuste ja vajalike kujadega (tuleohutus). Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada ehitusõigusega määratud hooned.

Ehitised ehitisealuse pinnaga alla 20 m² on arvestatud kinnistute hoonete üldarvus. Väljapoole hoonestusala hooned mitte kavandada. Abihoone võib paigutada hoonestusalast väljaspoole. Ehitusalane pind hõlmab nii elamut kui abihoonet.

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 paariselamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2
Ehitisealune pind:	250 m ²
Hoone kõrgus:	8,0 m elamu, 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	4

Pos nr 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2
Ehitisealune pind:	250 m ²
Hoone kõrgus:	8,0 m elamu, 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	4

Pos nr 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2
Ehitisealune pind:	250 m ²
Hoone kõrgus:	8,0 m elamu, 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	4

Pos nr 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2
Ehitisealune pind:	250 m ²
Hoone kõrgus:	8,0 m elamu, 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	4

Pos nr 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2

Ehitisealune pind:	250 m ²
Hoone kõrgus:	8,0 m elamu, 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	4

Pos nr 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% elamumaa
Hoonete arv krundil:	3 (1 elamu, 2 abihoonet)
Korruselisus:	2
Ehitisealune pind:	250 m ²
Hoone kõrgus:	8,0 m elamu, 5,0 m abihoone
Parkimiskohtade arv krundil:	4

Pos nr 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	100% transpordimaa
---------------------------------	--------------------

4.2 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs Uus-Kaasiku maaüksusele planeeritud kruntidele toimub põhja poolt Kivisalu teelt, mis ühendab Jüri teed ja Tallinna ringteed. Planeeringualale on planeeritud eraldi transpordimaa krunt Pos 7. Sõidutee on planeeritud 4,5 m laiune, kahe-suunaline, kõvakattega ja lõpeb laiendusega, mis võimaldab sõidukitel mugavalt tagasipööret sooritada. Eraldi tsooni jalakäijatele ja jalgratturitele kavandatud ei ole, nende liikumine toimub sõidutee servas. Teede laiuste määramisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 Linnatänavad.

Detailplaneeringuga ei määrata sõiduteede nähtavuskolmnurki. Planeeritud maa-alale tee teenindab vaid seal elavaid kinnistute omanikke ja nende külalisi, mis tähendab, et antud tee liikluskoormus ja kiirused on väikesed. Turvalise ja rahuliku liikluse toimimiseks määrata vajadusel planeeritava tee ja riigimaal asuva tee ristumiskohta liiklusmärk „peatu ja anna teed“. Täpsem liikluskorraldus lahendatakse tee projekteerimise käigus.

Lähtudes Teeseadusest on valla tee puhul kaitsevööndiks määratud 30 meetrit olemasoleva äärmise sõiduraja teljest.

Kogu maa-ala skeem on toodud joonisel AS-3 „Põhijoonis“. Detailplaneeringuga on ette nähtud parkimine omal krundil, kokku 4 parkimiskohta igale elamumaa krundile. See vastab ka EVS 843:2016 nõuetele: minimaalne vajalik parkimiskohtade arv paariselamu jaoks väike-elamute alal on 4 parkimiskohta.

4.3 Tehnovõrgud

Uus-Kaasiku maaüksusele planeeritud kinnistute vee- ja kanalisatsioonitorustik ning elektrikaablid on planeeritud teemaale, sõidutee servas olevale rohealale.

4.3.1 Soojavarustuse põhimõtted

Hoonestuse planeerimisel soojavarustus lahendatakse lokaalselt, on võimalik planeerida erinevaid küttevõimalusi, näiteks lokaalne soojavarustus soojuspumba baasil, elektriküte, maaküte või pelletiküte. Kuna valik on suur, siis kütteviisi ja lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.3.2 Veevarustus ja kanalisatsioon ja sademeveed

Veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse vastavalt AS Elveso poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr nr VK-TT 212, 14.11.2019. Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Detailplaneeringu ala on ette nähtud jagada 6 elamumaa krundiks, iga planeeritava elamumaa kinnistu jaoks on ette nähtud rajada veevarustuse liitumispunkt tänavapoolse piiri äärde, täpsema lahenduse vaata joonisel AS-3 Põhijoonis tehnovõrkudega. Kogu detailplaneeringu ala ühendus ühisveevärgiga toimub kahes kohas, piirkondades ÜPVK ja ÜPV. Planeeritav veetorustik on ette nähtud ringistada piirkondade ÜPVK ja ÜPV vahel, täpsema lahenduse vaata joonisel AS-1 Asukoha skeem.

Detailplaneeringu ala planeeritavad veekogused on kuni 2,4 m³/d, (72,0 m³/kuus).

Detailplaneeringu ala reovee vastuvõtmiseks on planeeritud ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga piirkonnas ÜPVK, täpsema lahenduse vaata joonisel AS-1 Asukoha skeem. Iga elamumaa krundi jaoks on ette nähtud rajada kanalisatsiooni liitumispunkt tänavapoolse piiri äärde, täpsema lahenduse vaata joonisel AS-3 Põhijoonis.

Detailplaneeringu ala planeeritavad reovee kogused on kuni 2,4 m³/d, (72,0 m³/kuus).

ÜVK on planeeritud haljasalale minimaalse laiussega 4 meetrit, äärmine torustik kinnistu piirist minimaalselt 1,5 meetri kaugusele. Planeeritavate kinnistute VK liitumispunktid jäävad 1m kaugusele kinnistu piirist. Planeeritud kinnistu VK liitumispunktidel on 2m ÜVK rajatiste kaitsevöönd.

ÜVK rajatiste kaitsevööndisse puid, põõsaid mitte planeerida.

Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

4.3.3 Elektrilahendus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 317002, 25.09.2018.

Detailplaneeringu ala läbib elektriõhuliin, seda on ette nähtud likvideerida ja asendada maakaabelliiniga. Kuna elektriõhuliini likvideerimisel likvideeritakse ka Jüri tee 59 elektri ühendus, mis toimub õhukaabli kaudu, siis seda asendatakse ka maakaabelliiniga.

Detailplaneeringuala jaotuskilp on planeeritud ala põhja poole, iga elamumaa krundi jaoks on ette nähtud rajada elektri liitumiskilp kinnistu tänavapoolse piiri äärde, täpsema lahenduse vaata joonisel AS-3 Põhijoonis tehnovõrkudega.

Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Pingestamine on lubatav pärast Tarbija elektripaigaldise kasutuselevõtule eelneva auditi protokoll ja teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le. Võrguühenduse saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping. Pärast lepingu tähtaegset sõlmimist, teostatakse Elektrilevi OÜ poolt vajaminevad tööd.

4.3.4 Tuletõrje veevarustus

Lahendatakse lokaalselt igal elamumaa kinnistul tuletõrjeveemahuti paigaldamisega.

4.3.5 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks tehnovõrkude osas:

Hoone ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada projektid võrguhaldajatega.

4.4 Kitsendused

Pos 4, 5, 6, 7: Teekaitsevöönd 30m

Pos 4: geodeetiline punkt nr 8079, kaitsevöönd on $r=3$ m

Tehnotrasside kitsendused:

1. Vee- ja kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2m toru välisseinast;
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd 2m teljest;

4.5 Haljastus, heakorrastus ja keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuga kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

4.5.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-alal ei ole kõrghaljastust.

Körghaljastus planeeritakse transpordimaa krundile, see krunt tuleb puiestee tüüpi tänav, kuhu planeeritakse lisaks teele ka kõrghaljastus, puhkeala ja mänguväljak.

Elamukruntide sisene haljastus tuleb lahendada eraldi haljastusprojektidega. Tuleb arvestada ülplaneeringu tingimusega, et krundi iga 300m² kohta peab olema vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m. Puude kaugus hoonetest võib olla minimaalselt 5 meetrit. Istutatavate puude liik, arv ja asukoht antakse haljastusprojektidega. Haljastuse täiendamisel soovitame kasutada kodumaiseid liike. Elamumaakrundid peavad olema haljastatud vähemalt 50 % ulatuses. Külgmiste kruntide piiretena on soovitatav kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga. Heki kõrgus võib ületada 1,5 meetrit.

4.5.2 Heakorrastuse põhimõtted

Kruntide omanikud on kohustatud kruntide heakorra tagamisel lähtuma Rae valla heakorraeeskirjast.

Kruntide jäätmete kogumise korraldab iga krundi valdaja eraldi. Kruntidel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ja anda üle selleks ettenähtud kogumispunktidest, panna avalikesse Eesti Pakendiringluse pakendikonteineritesse või kasutada jäätmete äraveo ettevõtte poolt pakutavat pakendikoti teenust pakendijäätmete ära andmiseks. Üleantavad pakendid peavad vastama taaskasutuse organisatsiooni kehtestatud nõuetele.

Biolagunevaid jäätmeid on soovitatav komposteerida elamukrundil kinnises komposteris. Olmejäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Tekkivad olmejäätmed paigutatakse kinnistul paiknevasse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Krundile planeeritakse sorteerimisvõimalusega prügikonteineri paigaldus vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Jäätmete äravedu teostab

jäätmekäitlusettevõtja, kellega on sõlmitud sellekohane leping. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile iga elamu juures eraldi ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

4.5.3 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnale ohtlikke objekte.

4.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30.03.2017. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.
- Planeeritud hooned tuleb projekteerida minimaalselt TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

4.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused lahendatakse vastavalt Eesti standardile EVS 809–1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Planeerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada:

- Võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- Valdusele sissepääsu piiramine;
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- Atraktiivsed materjalid, värvid;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid)
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

4.8 Planeeringu elluviimise kava

- Pärast detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringujärgsed katastriüksused.
- Tee väljaehitamine
- Tehnovõrkude ja liitumispunktide väljaehitamine elamumaa kruntide jaoks
- Pärast ülalmärgitud tehnilise infrastruktuuri ehitamist ja neile kasutuslubade andmist saab Rae vald menetleda taotlusi ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringu alale hoonete püstitamiseks
- Taotletakse ehitusload hoonete püstitamiseks
- Hoonete väljaehitamine
- Taotletakse kasutusload väljaehitatud hoonetele

Seletuskirja koostas Ilona Krivonogov 01.09.2020