

Töö number
Tellijä

2019-0033
Eraisik Taavi Tepponainen
taavi.tepponainen@gmail.com

Konsultant

Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12915 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795; www.skpk.ee

Kuupäev

18.04. 2019

Vana-Vaida tee 12 kinnistu detailplaneering Algamise ettepanek



I SELETUSKIRI

SISUKORD

1.	PLANEERINGU LÄHTEINFO.....	4
2.	OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1.	Planeeritav ala	5
2.2.	Kontakivöönd	5
3.	PLANEERINGULAHENDUS.....	8
3.1.	Vastavus üldplaneeringule	8
3.2.	Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine.....	8
3.3.	Liikluslahendus	9
3.4.	Tehnovõrgud- ja rajatised	9
3.5.	Tuleohutuse tagamine.....	9
3.6.	Haljastus ja heakord	9
3.7.	Müra	9
3.8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10

II JOONIS

1. ALGATAMISE ETTEPANEKU JOONIS

Algamisettepaneku koostajad

Skepast&Puhkim OÜ:

Piret Kirs

Projektijuht ja planeerija

Huvitatud isik

Eraisik

Taavi Tepponainen

1. Planeeringu lähteinfo

Eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- ala kruntideks jaotamine;
- ehitusõiguse ja hoonestustingimuste seadmine üksikelamute rajamiseks;
- tehnovõrkude ja juurdepääsuteede kavandamine.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.

Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise alus:

Omaniku soov olemasoleva elamumaa jagamiseks kolmeks elamumaa krundiks.

Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae Vallavalitsuse määrus 15.02.2011 nr 14 "Detailplaneeringute koostamise ja vormistamise juhend"
- Vana-Tartu mnt 21 krundi detailplaneering, kehtestatud 19.06.2001 otsus nr 220.

2. Olemasolev olukord

2.1. Planeeritav ala

Planeeritav ala asub Rae valla lõunaosas Vaida alevikus Vana-Vaida tee 12 (katastritunnus 65301:003:0476) kinnistul.

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Vana-Vaida tee 12 kinnistu 100 % elamumaa. Kinnistu suurus on 11 866 m², millest 6022 m² moodustab looduslik rohumaa, 4934 m² õuemaad ning 910 m² muu maa.

Vana -Vaida tee 12 kinnistu piirneb idast Vana-Vaida 11155 teega ning läänest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teega. Põhja ning lõuna poolt piirneb ala elamumaadega. Juurdepääs alale toimub Tallinn-Tartu -Võru-Luhamaa maanteega paralleelselt kulgevalt Vana-Vaida teelt.

Planeeritav ala on valdavalt tasane, osaliselt looduslik rohumaa ning alale jääb ka tiik. Idapoolses osas on planeeritav ala hoonestatud elamu ning abihoonetega.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse andmetele on planeeringualal tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega, mis tähendab, et piirkond on tundlik orgaaniliste ja mineraalsete reoainete suhtes.

Keskonnaregistri andmete põhjal ei esine planeeringualal registreeritud elupaigatüüpe, kaitstavaid, ohustatud või haruldasi liike. Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalas.

Planeeritava ala lähedusse jääb arheoloogiamälestis asulakoht reg.nr.18880.ning 1991a püstitatud Vaida esmamainimise mälestuskivi.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

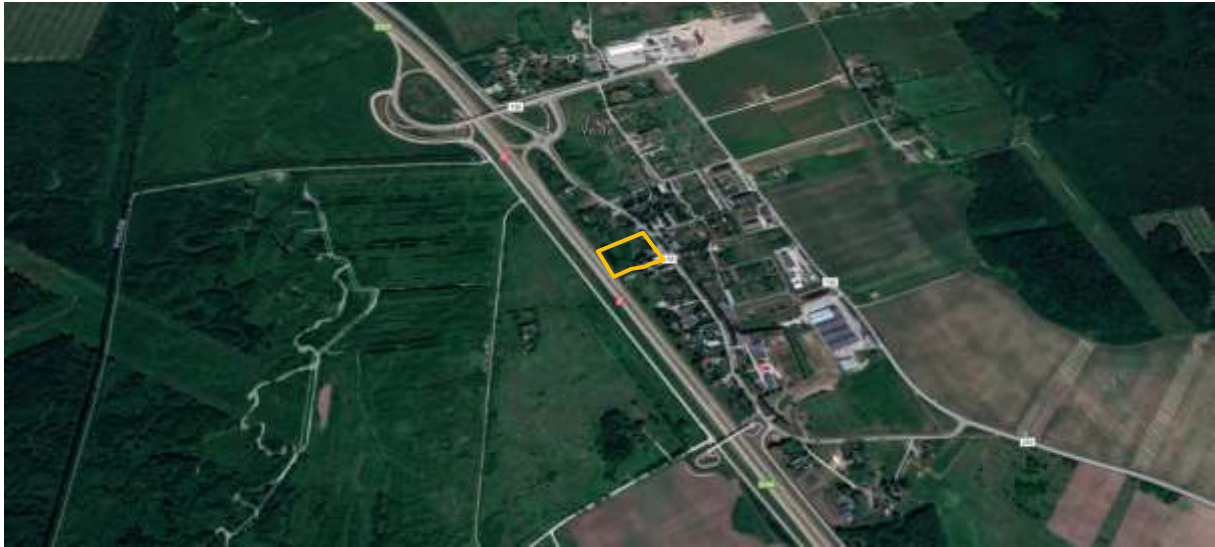
- Sideehitise kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevööndid.

Ala on varustatud tehnovõrkudega.

2.2. Kontaktvöönd

Vaida alevik asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee vahetus naabruses ca 21 km kaugusel Tallinnast ning ca 10km kaugusel Rae valla keskuseset Jürist. Planeeritav ala jääb olemasolevate elamute ja korruselamute piirkonda, kuid ala vahetut naabruskonda iseloomustavad peamiselt 2-korruselised kortermajad.

Planeeritava ala kontaktvööndina on vaadeldud Vaida aleviku keskosa kuhu jääb ka keskuse ala. Keskusesse jäävad nii põhikool, lasteaed, postkontor, perearstikeskus, kauplused kui ka raamatukogu. Lähim ühistranspordipeatus asub kohe planeeritavast alast üle tee Vana-Vaida tee ääres. Ümbritsevat ala illustreerivad joonised 1-3.



Joonis 1. Asendiskeem. Allikas: Google Maps, 04.2019.



Joonis 2. Tehnovõrgud ja kitsendused. Allikas: Maa-amet, 04.2019.



Joonis 3. Lähipiirkonna planeeringud. Allikas: Rae valla GISrakendus, 04.2019.

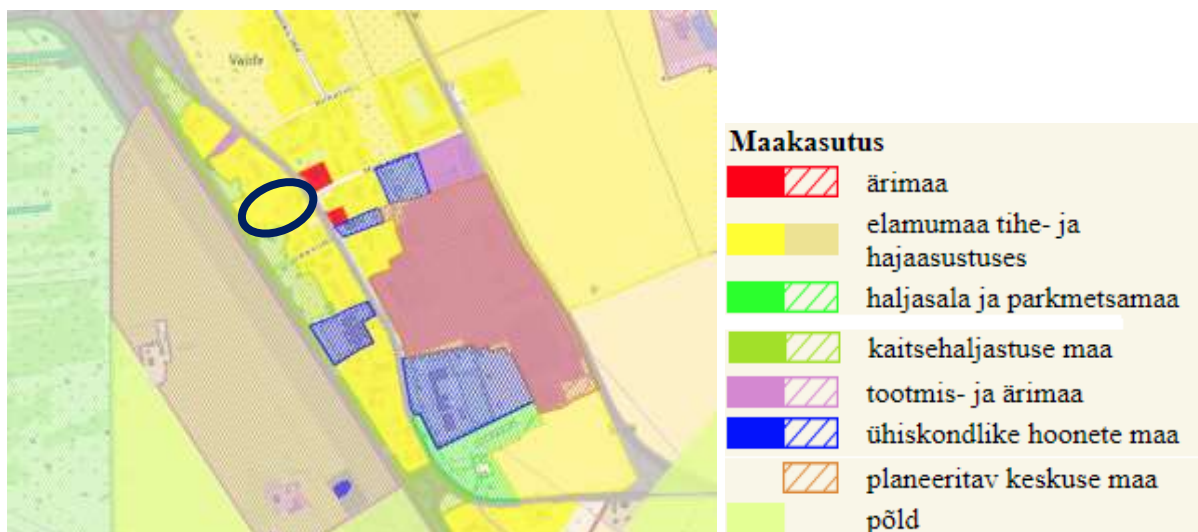
Kontaktalal on vastavalt Rae valla GIS rakendusele algatatud ja kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Vana -Tartu mnt 21 krundi detailplaneering kehtestatud 19.06.2001 otsusega nr 220;
- Vaida liiklussõlme detailplaneering, kehtestatud 08.03.2003 otsusega nr 66;
- Peenra, Peenrapõllu ja Leppsalu kinnistute detailplaneering, kehtestatud 12.02.2008 otsusega nr 363;
- Vana-Vaida tee 13 kinnistu ja lähisala detailplaneering, algatatud 21.10.2014 korraldusega nr 1399;
- Rukkilille tn 1 kinnistu detailplaneering, algatatud 04.12.2018 korraldusega nr 1671.

3. Planeeringulahendus

3.1. Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringule on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud elamumaa (EV). Kogu Vaida alevik on üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladena, kus ühtlasi lasub detailplaneeringu koostamise kohustus. Detailplaneeringuga kavandatud on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga.



Joonis 5. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuskaardist (gis.rae.ee).

3.2. Planeeritava ala kinnistud ja kruntide moodustamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vana-Vaida tee 12 kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks suurustega 3472-4232m².

Hoonete mahulised ja arhitektuursed näitajad on valitud selliselt, et uued hooned sobituks olemasolevasse keskkonda. Planeeritavad ehitusõiguse näitajad on kokkuvõtvalt toodud tabelis 1.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Suurim lubatud täiehitusprotsent on 14%. Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna moodustavad kokku põhihoone (elamu) ja abihooned. Ehitusõiguse andmed on antud maksimaalse lubatud suurusena.

Tabel 1. Ehitusõiguse tabel.

Posit-siooni nr	Krundi suurus m ²	Max hoonete ehitise-alune pind / m ²	Max hoone kõrgus / m	Max hoonete arv krundil	Max korruse-selisuus Hoone/abihoone	Sihtotstarve detail-planeeringu liigi põhjal / %	Sihtotstarve katastri-üksuse liigi põhjal / %
Pos 1	4162	500	8/5*	1+2**	2/1	EP 100***	E 100***
Pos 2	4232	500	8/5*	1+2**	2/1	EP100	E 100
Pos 3	3472	500	8/5*	1+2**	2/1	EP 100	E 100

*elahoone/abihooned

** elahoone + abihooned

*** E – elamumaa ;EP – üksikelamu maa

3.3. Liikluslahendus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub 11155 Vana-Vaida teelt olemasolevalt mahasõidult. Pos 1 kasuks seatakse juurdepääsu servituudi vajadus.

Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, võttes aluseks linnakeskuse normi. Vastavalt normatiivile nähakse igale krundile ette vähemalt 2 parkimiskohta.

3.4. Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeringu tehnovõrkude lahendus koostatakse detailplaneeringu käigus vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

3.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 07.04.2017.a. jõustunud määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeringuga määratakse kavandatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks TP3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

3.6. Haljastus ja heakord

Uued hooned on ette nähtud olemasolevatele lagedamatele aladele. Hoonestuse kavandamisel tuleb võimalusel säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Iga krundi 300m² kohta arvestada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m. Täpne krundisisene haljastus lahendatakse projekteerimise käigus. Pos 2 ja 3 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa poolese krundi piiri ette näha ette kõrghaljastus. Kaitsehaljastuse rajamine maantee äärde vähendab autoliiklusega kaasnevat õhusaastet, müra ja vibratsiooni kandumist elamualadele.

Haljastuse projekteerimisel tagada puudele jt taimedele vajalikud kasvutingimused.

Piirdeaiad kinnistute vahel kuni 1,5m.

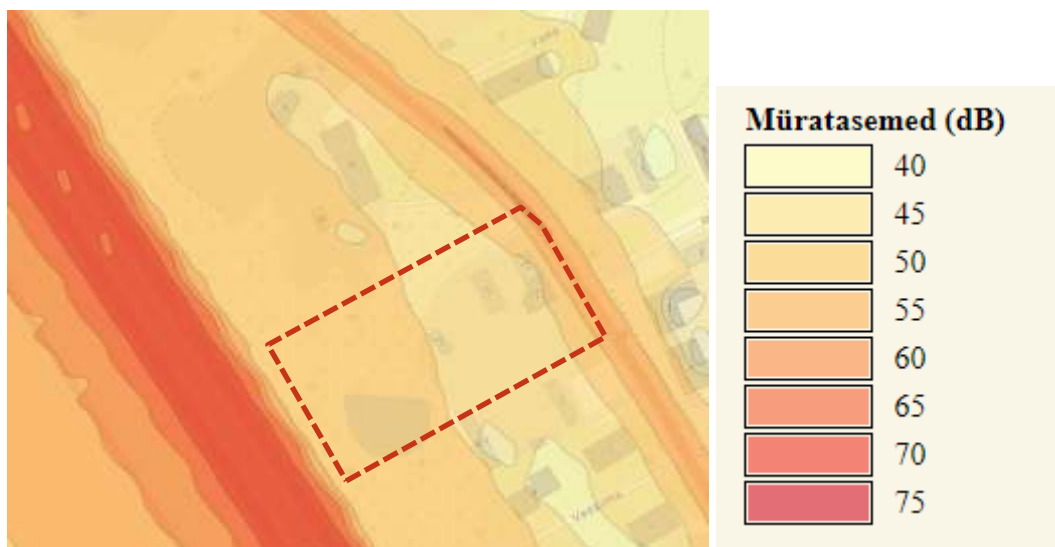
Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Krundi valdajad peavad järgima Rae valla „Jäätmehoolduseeskirja“ ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega. Elamule paigaldada prügikonteiner sissepääsu juurde kõva kattega platsile.

Krundi täpsem haljastus ja heakord täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.7. Müra

Planeeringualale ulatub 2 Tallinn-Tartu-Võru -Luhamaa tee teekaitsevöönd 50m ning 11155 Vana-Vaida tee teekaitsevöönd 30m. Arvestada tuleb võimaliku põhimaantee ja kõrvalmaantee negatiivse mõjuga elukeskkonnale s.o. olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse müra normtasemeid käsitlevast määrusest¹.



Joonis 4. Väljavõte gis.rae.ee mürauringute päevase liikluse müra kaardist (planeeritav ala punase punktiiriga)

II kategooria müraliigi (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaaltoetuste- asutused ning elamu maa-alad, rohealad) müra piirväärtuseks päeval on 60dB ning öösel 55dB, sihtväärtuseks aga vastavalt 55dB ja 50dB.

Planeeritaval alal tuleb tagada sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid §5 lg4 p1 kehtestatud liikluse müra ekvivalentsed taotlustasemed. Liikluse müra tasemetest lähtuvalt tuleb rakendada hoonete projekteerimisel Eesti Standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalda ja süütamise riski.

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on oluline tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, uksed, aknad, lukud) ning valgustuse korrashoid. Planeeritav ala asub väljakujunenud eramupiirkonnas. Probleeme võib tekkida päeval ajal, kui suur osa elanikest võib viibida kodust eemal. Seetõttu on otstarbekas organiseerida naabrivalve.

¹ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“