

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: DP 1-21

Tellija: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud isik: Peeter Koch

Piibelehe tn 14-48
Vaida alevik, Rae vald
75302 Harjumaa
e-mail: kochtktk@gmail.com
tel: +372 5645 3285

HARJUMAA, RAE VALD, VAIDA ALEVIK

**VAIDA ALEVIKU TUULIKU TEE 8
KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2021

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1. Asukoht, maaomand	5
2.1.1. Planeeritava ala moodustab.....	5
2.1.2. Hooned ja rajatised	6
2.1.3. Tehnovõrgud	6
2.1.4. Piirangud	6
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	7
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	7
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Kontaktvööndi analüüs	8
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	9
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.	9
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.	10
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.	10
4.2.4. Kruntide ehitusõigus	10
4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	10
4.3. Radoon	11
4.4. Haljastus ja heakord	12
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine	13
4.4.2. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed	13
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
4.4.4. Põhjavee kaitse.....	14
4.4.5. Kuritgevusriskide vähendamine.....	15
4.5. Teed.....	15
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	15
4.5.2. Parkimine.	15
4.6. Tehnovõrgud	15
4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus	15
4.6.2. Elektrivarustus	16
4.6.3. Sidevarustus	17
4.6.4. Soojavarustus	17
4.6.5. Tuleohutuse tagamine	17
4.7. Servituudid	18
4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	18

LISAD

Lisa 1: Telia Eesti AS 01.03.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34888912;

Lisa 2: AS ELVESO 11.02.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 019;

Lisa 3: Elektrilevi OÜ 30.01.2021 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 368860;

Lisa 4: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa nr: 8384802 (Tuuliku tee 8 katastriüksus).

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Kontaktala M 1:5000

Joonis 3: Tugiplaan M 1:500

Joonis 4: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

VAIDA ALEVIKU TUULIKU TEE 8 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu tellija on Rae vald, detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Peeter Koch. Planeeritavaks alaks on Tuuliku tee 8 (kat. tunnus: 65303:003:0144) katastriüksus.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

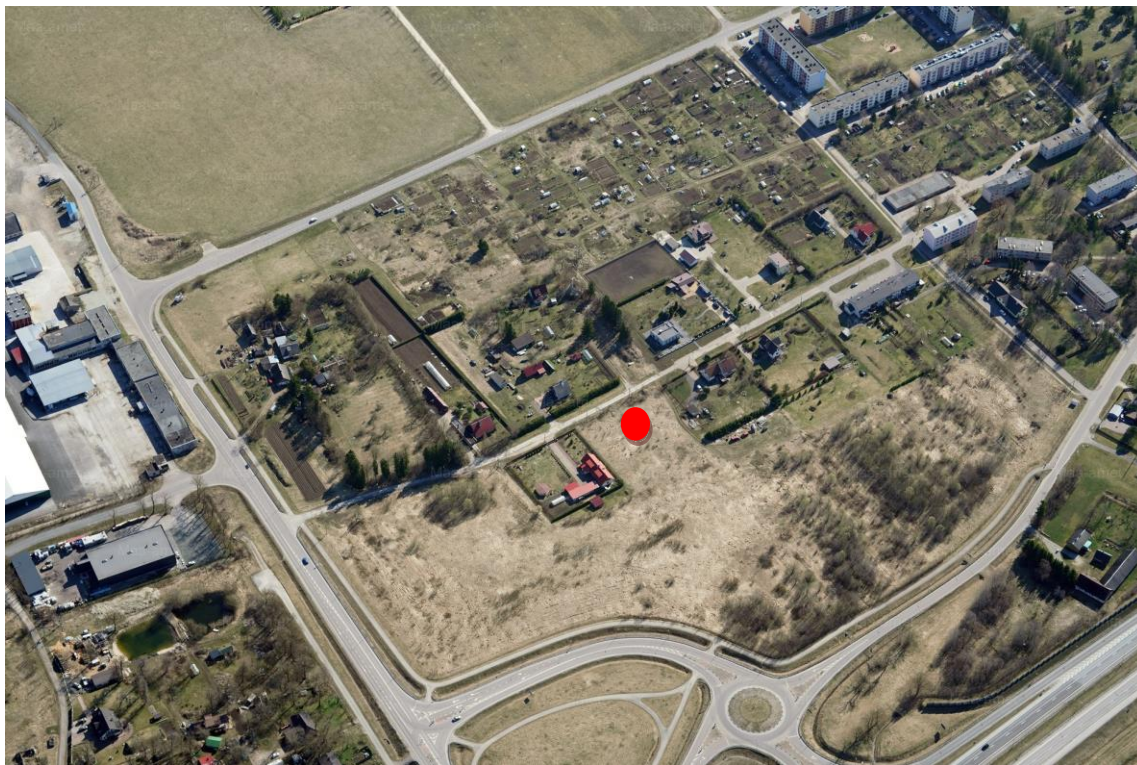
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevast elamumaa sihtotstarbega kinnistust moodustada kaks elamumaa sihtotstarbega krunti. Määrata kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ning anda põhimõtteline liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,44 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt paikneb Tuuliku tee 8 kinnistu elamumaa juhtotstarbega alal.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav ala asub Vaida aleviku põhja osas Tuuliku tee ääres väljakujunenud elamupiirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Tuuliku teelt.



Joonis 1 ● Tuuliku tee 8, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (Pildistuse aeg 2019-04-20).

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Vaida aleviku Tuuliku tee 8 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65303:003:0144;
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 8384802;
- katastriüksuse pindala: 3231 m²;
- omanik: Peeter Koch.

Lähialana on kaasatud planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.2. Hooned ja rajatised

Vallavalitsus on andnud 22. mai 2018 korraldusega nr 676 ehitusloa Tuuliku tee 8 kinnistule kaksikelamu ehitamiseks, mille ehitusaluseks pindalaks on 325 m² ja ehisregistri kood: 120842391. Kinnistul puudub kõrghaljastus.

2.1.3. Tehnovõrgud

Tuuliku tee 8 kinnistu piiril on vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Tuuliku teel asuvad elektrimaakaabelliin, vee- ja kanalisatsioonitrass, sidetrass ning hüdrant.

2.1.4. Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tuuliku tee kaitsevöönd 10 m äärmisest teekattemärgisest;

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsusega nr 203 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Katastriüksuse plaan;
- Rae Vallavalitsuse 22.12.2020 korraldus nr 1719;
- Lähteülesanne;
- Planeerimisseadus;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Tuuliku tee 8 maa-ala plaan tehnovõrkudega“ M 1:500 (Nagu Geodeesia OÜ, 25.11. 2020a. Töö nr: NG 242/20, reg.nr. EEG000456).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

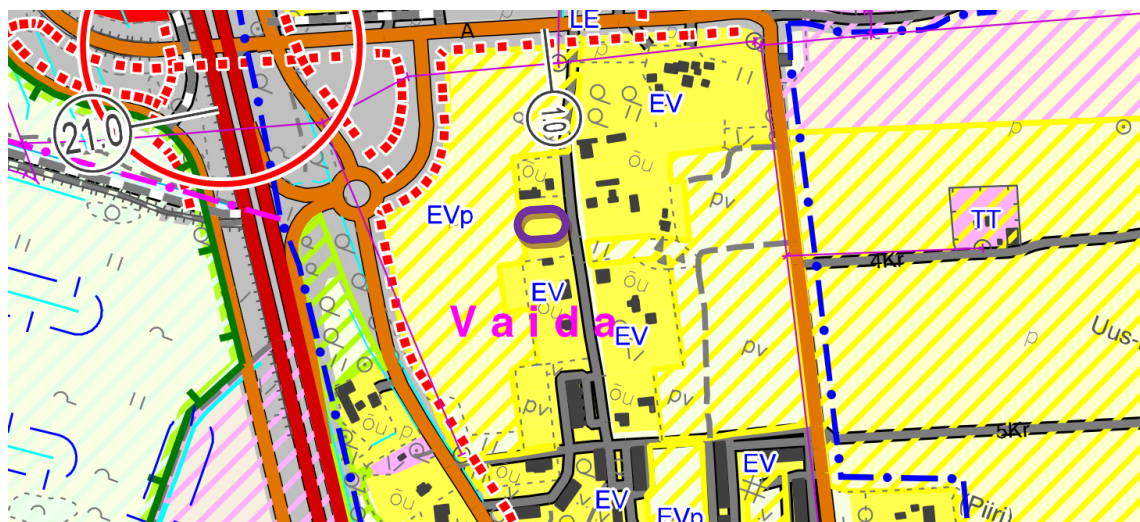
Planeerimislahendus näeb ette Tuuliku tee 8 kinnistu jagamise kaheks elamumaa krundiks. Määratakse hoonestustingimused ja ehitusõigus üksikelamute ning abihoonete ehitamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus. Elamud võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised.

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Vaida alevikus ning piirneb idast Tuuliku teega, millelt on tagatud juurdepääs planeeritavatele kruntidele. Parkimine lahendatakse omal krundil. Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt elamumaa sihtotstarbega ning neil paiknevad üksikelamud. Ala läänekülg piirneb maatulundusmaa katastriüksusega.

Infrastruktuur kontaktvööndis on hästi arenenud. Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus ca 0,6 km; Vaida kauplus ca 0,65 km; Vaida Põhikool ca 1 km ning Vaida Lasteaed Pillerpall ca 0,9 km.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt paikneb Tuuliku tee 8 katastriüksus olemasoleval elumumaal (kollasega tähistatud).



Joonis 2 Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuskaardist. **Tuuliku tee 8.**

4.1.1. Planeeringulahenduse vastavus Rae valla üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud piirkondlikud hoonestustingimused Vaida alevikus	Vaida aleviku Tuuliku tee 8 kinnistu detailplaneeringuga määratavad hoonestustingimused
Krundi täisehitus %	- Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest	Kruntide täisehitus 15%.
Krundi suurus	Uus elamumaa krunt min 1500 m ²	Suuremad kui 1200m ²
Krundi sihtotstarve % (EE, EEr, EEk, Ä, T, Üh)	-Ühepereelamud -Rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel -Korterelamud küla või aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused	Ühepereelamu (EE)
Kõrgus ja korruselisus	2 korrust ja 8 m kõrge	2 korrust ja 8 m kõrge
Abihooned; hoonete arv krundil	Elamumaal kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m. Kokku 3 hoonet.	Elamumaal kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m. Kokku 3 hoonet.
Katusekalle, räästa kõrgus	-Ühepereelamul 20-45°, väiksemad hooned võivad olla madalama kaldega	Katuse kaldenurk 20-45°, väiksemad hooned võivad olla madalama kaldega
Piirded	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest - arvestades Tuuliku tänaval olevaid elamukruntide piirdeid, võib ühtse ilme saavutamiseks ehitada ka metalliaia. Lubatud on sarnaselt naaberkinnistutele kasutada piirdes kiviposte.
Haljastus	-Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m	-Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m
Ehitusjoon	Piirkonna sisetee 10m sõiduteest.	10m äärmisest teekatemärgisest.
Materjalikäsitus	-Peamine viimistlusmaterjal puit -Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist	-Peamine viimistlusmaterjal puit -Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus.

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Tuuliku tee 8 kinnistu jagatakse kaheks elamumaa sihtotstarbeliseks krundiks.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritavad hoonestusalad ning soovituslik hoonete paiknemine on esitatud joonisel 4 (põhijoonis tehnoõrkudega). Abihooned võivad ulatuda elamumaa kruntide omavahelise piirini naaberkinnistu omanike omavahelise kokkuleppe alusel.

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Ühepereelamu kruntidele lubatakse ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamud võivad olla kuni kahekorruselised ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8m. Elamutel on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisiseselt.

4.2.4. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 245 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Põhihoone / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- 8 m / 5m;
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.

Pos 2

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 235 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Põhihoone / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- 8 m / 5m;
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.

4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel

- Katuse kaldenurk 20 - 45 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madala kaldega, samuti abihoone katus;
- Piirete kõrgus on kuni 1,5m. Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus lahendada piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaet või võrkpiire hekiga. Arvestades Tuuliku tänaval olevaid elamukruntide piirdeid, võib ühtse ilme saavutamiseks ehitada ka metalliaia. Lubatud on sarnaselt naaberkinnistutele

kasutada piirdes kiviposte. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire, kõrgus maksimaalselt 1,5m. Hoonete projekteerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist;

- Põhihoone korruselisus – 2;
- Abihoone korruselisus – 1;
- Täisehitus kruntidel 15%;
- Peamise viimistlusmaterjalina kasutada puitu. Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Abihooned ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga;
- Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning hoonete projekteerimisel arvestada standardiga EVS 842 “Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” ja tagada piisavad insolatsioonitingimused vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid. Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid;
- Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnase (10-30 kBq/m³) piirkonnas. Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitusetega.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnastele:

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

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.4. Haljastus ja heakord

- Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m;
- Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Kruntide vahel võib olla võrkaed;

- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda;

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel 4 (põhijoonis tehnovõrkudega).
- Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.4.2. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed

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

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;

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

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

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

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnanõuete taotlemiseks.

Projekteerimisel hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) kavandamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev 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, samuti peab see vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"). Ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi.

4.4.4. Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele ning ettepanekutele. Kuna uue püstitava hoone veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt (puurkaevust) ning reovett ei käidelda

lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.

4.4.5. Kuritegevusriskide vähendamine

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

Kuritegevuse riske vähendavad:

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

4.5. Teed

4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeritavatele kruntidele on tagatud juurdepääs Tuuliku teelt.

4.5.2. Parkimine.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga elamuühiku kohta kavandatud 2 parkimiskohta omal krundil. Ühepereelamu rajamisel nähakse ette 2 parkimiskohta omal kinnistul.

4.6. Tehnovõrgud

4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 11.02.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 019. Lahenduse koostamisel on arvestatud tehniliste tingimuste lisaga nr 1.

Veevarustus. Krundil pos 2 on veevarustus ühisvõrgust tagatud Tuuliku tee ühisveetorustikust ning maakraan on rajatud kinnistu piiri lähedusse. Krundi pos 1 veevarustusega liitumine lahendatakse Tuuliku teel oleva ühisveetorustikust. Planeeritava elamu tarvis on planeeritud veetorustiku liitumispunkt (maakraan) kinnistu piirist kuni 1m väljapoole.

Reovesi. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni kuni 0,8 m³/d, 24,0 m³/kuus. Krundil pos 2 on piiril liitumispunkt ühiskanaliseerimisvõrgustikuga. Krundi pos 1 planeeritav ühinemispunkt ühiskanaliseerimisvõrguga on Tuuliku teel. Moodustunud elamukrundi piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole kinnistu piiri projekteerida vaatluskaev, mis jääb ka ühtlasi kinnistu liitumispunktiks ühiskanaliseerimisvõrguga.

Ühisveevärk ja ühiskanaliseerimisvõrg projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooniseadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või üldmaa kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraalvõrgustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Sademevesi nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanaliseerimisvõrgu peab olema välistatud. Vajadusel saab sademevee juhtida krundi pos 1 ees olevasse sademeveekaevu. Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevate absoluutkõrguste vahemik on elamukrundil 44,98 – 45,68. Planeeritavad maapinna kõrgused on esitatud põhijoonisel (täpsustub ehitusprojektis). Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud ning tuleb lahendada oma krundi piires.

Projekteerimistöid tehes võtta aluseks Rae valla ÜVK arengukava 2017-2028 ning seal toodud võrgustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud.

Vee- ja kanalisatsioonivõrgustike vajalik servituudiala on 2+2 m välimise toru teljest. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 30.01.2021.a väljastatud tehnilised tingimused nr 368860.

Planeeritavate kruntide elektrivarustus tagatakse Tuuliku tee: (Rae) fiidri F2 õhuliiniga. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud ühine 0,4 kV liitumiskilp kinnistu piirile.

Liitumiskilbile peab olema tagatud juurdepääs. Elektritoide liitumiskilbist peakilpi nähakse ette maakaablina ning selle laseb rajada tarbija.

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse hoonete tööprojekti.

4.6.3. Sidevarustus

Telia Eesti AS 01.03.2021 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr NR 34888912 lähtuvalt on planeeritavate kruntide sidevarustus lahendatud Tuuliku tee 6 juures olevast Telia sidekaabli VAI120-VAI12003 harujätkust. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada sidetrass Telia Eesti AS sidetrassist ehitiste sisevõrgu ühenduskohani. Siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

4.6.4. Soojavarustus

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

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline.

4.6.5. Tuleohutuse tagamine

Hoonete ehitamisel peab lähtuma Eesti Vabariigi tuleohutuse projekteerimisnormidest *“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”*, Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 a määrusest nr 17. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012 *„Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“* ning EVS 812-7:2018 *„Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude*

tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ esitatud nõuded. Uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonestusele lähemale kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Lahendus esitatakse ehitusprojektis. Hoonete minimaalne tuleohutusklass täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavuses projekteeritavale ehitisele esitatavate tuleohutusnõuetega.

Lähim tuletõrje hüdrant paikneb Tuuliku teel Tuuliku tee 5 ning 5a kinnistute ühise piiri juures, vt joonis 4 (põhijoonis tehnovõrkudega). Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.7. Servituudid

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Tuuliku tee T2 65303:003:0767	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Tegevuskava:

- Katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Hoonete projekteerimine;
- Hoonete, tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks ehituslubade väljastamine;
- Elamute ja abihoonete ehitus;
- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.