

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021
Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

SISUKORD

Seletuskiri

I Üldosa

1.1. Lähteandmed	3
1.2. Detailplaneeringu üldeesmärgid	3

II Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktala ja asendiplaan	4
2.2. Keskkonnatingimused	4
2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	5
2.4. Elektrivarustus	5
2.5. Sidevarustus	5
2.6. Soojavarustus	5
2.7. Sadevete ärajuhtimine	5
2.8. Õhu saaste	5
2.9. Müra	5

III Planeerimislahendus

3.1. Asendiplaaniline lahendus	6
3.2. Arhitektuurne lahendus	6
3.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse	7
3.4. Teed ja liikluskorraldus	10
3.5. Tuleohutusnõuded	10
3.6. Kuritegevuse ennetamine	11
3.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava	11

IV Insener-tehniline lahendus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	12
4.2. Elektrivarustus	12
4.3. Sidevarustus	13
4.4. Soojavarustus	13
4.5. Sademevesi ja drenaaž	13

V Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021
Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

VI Joonised

Geokulgur OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 15-04-21)M 1:500

AV Geodeesia OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 30/20)M 1:500

DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Kontaktvööndi skeem	
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis koos tehnovõrkudega	M 1:500
DP-05	Põhijoonise väljavõte	M 1:500
DP-06	Illustratiivne joonis 3D	

VII Detailplaneeringu koostamise lähteandmed

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
Joonis algatamistaotluse juurde
2. Karla küla Põlendiku kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine 28. detsember 2021 nr 1876
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks
4. Detailplaneeringu algatamisest informeerimise väljavõte
5. Detailplaneeringu kehtestamise informeerimise väljavõte
6. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldus koos dokumentidega
7. Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokollid
8. Üldplaneeringu seletuskirja väljavõte
9. Elveso AS poolt väljastatud tehnilised tingimused
Elveso AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste Lisa 1
10. Elektrilevi tehnilised tingimused

VIII Kooskõlastused ametkondadega

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastatud joonised

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021
Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

I ÜLDOSA

1.1. LÄHTEANDMED

Antud planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Rae valla- üldplaneering (21.05.2013.a.)
- Rae valla ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni arengukava 2017-2028.a.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaaliselt teostavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“.
- Planeeringu koostamisel on kasutatud Geokulgur OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 15-04-21)
- Planeeringu koostamisel on kasutatud AV Geodeesia OÜ poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 30/20)
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused ja liitumislepingud.

Arvestatud on tellija soovidega ning kehtiva seadusandluse ja normidega.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

1.2. DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

- Kruntide ehitusõiguse määramine
- Arhitektuurinõuete seadmine
- Haljastuse ja heakorra lahendamine
- Servituutide vajaduse määramine
- Tehnovõrkude lahendamine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- Sadevete äravoolu lahendamine
- Tuleohutusnõuete tagamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021
Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, KONTAKTALA, ASENDIPLAAN JA KITSENDUSED

Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Karla külas, Põlendiku kinnistul.

Kinnistu andmed:

Põlendiku- katastritunnuseks on 65301:001:4165, pindala on 7033 m² ning sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,7 ha.

Kontaktala

Tegemist on Karla külas paikeva kinnistuga, mis on ümbritsetud maatulundusmaade ning elamumaadega. Tegemist on valla keskust ehk Jüri alevikku ida- ja lõuna poolt ümbritsevate aladega, mis toimivad Jüri aleviku tagamaana. Asustus on valdavalt koondunud tee- de ja Pirita jõe äärde. Planeeritavad kinnistud paiknevad Rae valla üldplaneeringu järgi perspektiivsete elamumaade alas. Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele. Pruuli teed mööda lääne poole sõites ning Lagedi- Jüri teelt paremale keerates pääseb Tallinna ringteele ning vasakule keerates Rae valla keskusesse Jürisse. Koolibuss peatub Aaviku kinnistu lähistel Pruuli- ja Atleedi tee ristmikul (kaugus planeeringualast ca 250m. Lähim alaline bussipeatus asub Lagedi-Jüri teel planeeringualast ca 950m kaugusel. Transport toimub Pruuli-, Atleedi-, Aruküla- ning Vaadi tee kaudu. Poed, kool ning muud asutused on valla keskusel Jüris, kuhu on planeeringualalt ca 4 km. Mööda Atleedi teed sõites ning Jüri tee ristumisel paremale keerates pääseb Lagedi aleviku (kaugus planeeringualast ca 4 km), kus on samuti olemas poed, kool ning raudteepeatas. Karla külas on üldvõrgud enamjaolt väljaehitatud. Planeeringualal on olemas elektri õhuliin.

Asendiplaan

Juurdepääs on tagatud läbi Pruuli tee L8 kinnistu (tegemist on 100% transpordimaaga). Ehitisregistri andmetel on Põlendiku kinnistu hoonestamata.

Kitsendused

Elektrilevi OÜ elektripaigaldise kaitsevöönd 10m mõlemale poole õhuliini

Puurkaevu sanitaarkaitseala 50 m (väline tunnus PRK0030063)

Puurkaevu hooldusala 10 m (väline tunnus PRK0025828)

Kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast

Pruuli tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja katendi servast

2.2. KESKKONNATINGIMUSED

Kinnistu on kaetud puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021
Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

2.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustus ja kanalisatsioon puudub.

2.4. ELEKTRIVARUSTUS

Põlendiku kinnistut läbib keskpinge õhuliin. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise kaitsevöönd 10m mõlemale poole õhuliini

2.5. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus puudub.

2.6. SOOJAVARUSTUS

Tsentraalne soojavarustus puudub.

2.7. SADEVETE ÄRAJUHTIMINE

Sadevesi hajutatakse kinnistu siseselt haljasalal. Kinnistut ümbritsevad kraavid.

2.8. ÕHU SAASTE

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste.

2.9. MÜRA

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Pruuli teel.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021
Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Planeeringu eesmärgiks on võtta olemasolev maatulundusmaa kasutusele elamumaadena, säilitades võimalikult suures mahus olemasolevat loodust.

Käsitletav planeeringuala koosneb 6 kinnistust:

Krunt 1- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 1537m², millele võib rajada üksikelamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 230m². Lubatud täisehituse % on 15% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijooni-
sel.

Krunt 2- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 1511m², millele võib rajada üksikelamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 226m². Lubatud täisehituse % on 15% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijooni-
sel.

Krunt 3- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 1789m², millele võib rajada üksikelamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 268m². Lubatud täisehituse % on 15% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhijooni-
sel.

Krunt 4- Planeeritud sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Krundi suuruseks on 512m², hoonete ehitusõigus puudub.

Krunt 5- Planeeritud sihtotstarve on 100% transpordimaa. Krundi suuruseks on 1385m², hoonete ehitusõigus puudub.

Krunt 6- Planeeritud sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Krundi suuruseks on 299m², hoonete ehitusõigus puudub.

3.2. ARHITEKTUURNE LAHENDUS

Hoonete paigutus: perspektiivse üksikelamu ning abihoonete asukoht on näidatud jooni-
sel DP-04 (soovituslikult risti- või paralleelne kinnistu piiriga).

Eramu suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m.

Eramu max. korruselisus on 2.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5m.

Abihoonete ehitusalune pind kokku max. 60 m² (hoone).

Abihoonete (ka alla 20 m²) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Fassaadimaterjalid: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Lubatud katusekalle: 15-40°. Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast. Üksikelamu soovituslik ± 0,00 vt. Jooni-
selt DP-04.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021

Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

Lubatud piirded: puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Maksimaalne piirdeaja kõrgus maapinnast võib olla 1,5m. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

Abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja info-tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Haljastus

Kõrghaljastuse planeerimisel lähtuda kõrghaljastuse mürakaitsest ja puhverdavast mõjust. Soovitav on rajada kõrghaljastus krundi sõidutee poolsele alale. Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Vajadusel puude eemaldamisel arvestada asjaoluga, et metsatingimustes kasvanud puud on kohastunud kasvama grupis, mitte üksikult. See tingib puude maha võtmise suuremate gruppidega, mitte üksikult. Üksikuna kasvama jäetud puud võivad kergesti tuule käes murduda.

Krundid on kaetud üksikute puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojekti. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6m.

Müra

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511);

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, toodud arvulistest suurustest. Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teid.

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Pruuli teel.

Õhu saaste

Õhu saaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Soovitav on vältida hoonete kütmisel kivisöe kasutamist. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

Jäätmekäitlus

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Soovitavalt varjata konteiner haljastuse abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Prügikonteinerite tühendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naa-

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021

Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

berkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Valgustus

Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada õuevalgustitega. Lisaks on planeeritud planeeritavale tänavale tänavavalgustuspostid. Pruuli teel tänavavalgustus puudub.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnoohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Rae valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks elamualana on juba tehtud üldplaneeringu koostamise ajal. Algatav detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Ala on elamuehituseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate elamute läheduses.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringuala sisesed teed koos tehnovõrkudega (enne teede ja tehnovõrkude rajamist ei ole ala hoonestamine lubatud);
- Ehitustööde ajal tuleb arvestada, et naabruses asuvad elamud. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piiratasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003 „Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.
- Pärast uusehitise valmimist tuleb krundid hiljemalt 1 aasta jooksul heakorrastada ja rajada vähemalt madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed);
- Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamute kütmiseks lubatud kivisöekütte kasutamine; Alal on soovituslik kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone;
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonete kasutusea saamise eelduseks;

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021

Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Rae Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Rae valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonahäiringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;
- Kui on vaja rajada kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguva sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutav krundi omanik. Kraave on keelatud sulgeda või panna torusse ilma Rae Vallavalitsuse kirjaliku loata;
- Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas ($50-150 \text{ kBq/m}^3$). Tagada hoone vundamendi tuulutus nii, et radoon ei pääseks siseruumidesse. Samuti tuleb kasutada põrandaaluse ehituskile asemel radoonitõket. Täpsem radoonikaitse lahendus anda eramu ehitusloa projektis. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning tagatakse radooni sisaldus siseõhus ei ületa 200 Bq/m^3 .
- Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too. Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna. Vältimaks ebameeldivusi naabritele tuleb ala arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest naaberkruntidel olevate elamute läheduses naabreid teavitada.

Võimalikud avariiohtlikud korrad ja nende vältimise meetmed

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendamisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud;
- lahendatud on tuletõrjeveevarustus – planeeritud maapeale hüdrant (asukohta vt. jooniselt DP-05).
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed
- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine
- radooniriski ennetamine. Kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt kui majanduslikult teostatavad.
- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid avariiohtlikke olukordi:
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021

Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).
- Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberladel elavate inimest heaolu (müra), vara jm.
- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs on tagatud läbi Pruuli tee L8 kinnistu (tegemist on 100% transpordimaaga). Parkimine toimub omal krundil (ette on nähtud 2 parkimiskohta). Juurdepääsutee on planeeritud asfaltkattega. Kinnistu sisene parkimisala kaetakse kivisillutisega.

Pruuli teed mööda lääne poole sõites ning Lagedi- Jüri teelt paremale keerates pääseb Tallinna ringteele ning vasakule keerates Rae valla keskusesse Jürisse. Koolibuss peatub Aaviku kinnistu lähisel Pruuli- ja Atleedi tee ristmikul (kaugus planeeringualast ca 250m. Lähim alaline bussipeatus asub Lagedi-Jüri teel planeeringualast ca 950m kaugusel. Transport toimub Pruuli-,Atleedi-, Aruküla- ning Vaadi tee kaudu. Poed, kool ning muud asutused on valla keskus Jüris, kuhu on planeeringualalt ca 4 km. Mööda Atleedi teed sõites ning Jüri tee ristumisel paremale keerates pääseb Lagedi aleviku (kaugus planeeringualast ca 4 km), kus on samuti olemas poed, kool ning raudteepeatuse.

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.

Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

Tuleohutuse seadus (vastu võetud 05.05.2010)

EVS 812-2:2014+AC:2018 Ventilatsioonisüsteemid

EVS 812-3:2018+AC:2018 Küttesüsteemid

812-6:2012+A2:2017 Ehitise tuleohutus. Tuletõrje veevarustus

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (vastu võetud 30.03.2017 nr 17).

Siseministri määrus nr 10, vastu võetud 18.02.2021. Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Planeeringuala

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonestusala kõige väiksem vahemaa peab olema 8m.

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse planeeritud hüdrantist (asukohta vt. jooniselt DP-05). Vastavalt standardile 812-6:2012+A2:2017 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021

Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismid. Hoonete kustutamiseks vajaliku veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni jooksul. Päästetehnika juurdepääs on tagatud mööda planeeritud transpordimaad.

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

*Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.

*Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.

*Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu,

*Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

*Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

3.7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- kruntide moodustamine;

- vajalike servituutide seadmine;

- tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimiste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja muude rajatiste ehitamiseks;

- moodustatud kruntidele hoonete ehituslubade ja kasutuslubade väljastamine

- tehnovõrkudele kasutusloa väljastamine enne hoonetele ehitusloa väljastamist

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering
Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021
Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga. Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist. Kinnistute liitumispunktid on planeeritud 1m kinnistu piirist. ÜPVK suunas tuleb ÜVK planeerida vastavalt Elveso AS nõuetele kuni olemasolevate rajatisteni Pruuli teel, ühenduspunktid Pruuli teel. Kanalisatsioonitorustikule tuleks soovitavalt iga 50m tagant lisada kaev. ÜVK torustikud minimaalselt 1,5m kaugusel tee servast.

Planeeritavate kinnistute veevarustus on lahendatud üldvõrkude baasil. Üldtrassidega liitumine on kohustuslik ning veevarustus ja survekanalisatsioon lahendatakse vastavalt Elveso AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Servituudi kehtestamise vajadus olemasolevatele ja planeeritavatele torustikele on näidatud joonisel DP-05. Servituudi laius on 2m mõlemale poole trassi. Kruntide liitumispunktid on planeeritud kinnistu piirile. Liitumispunkti paigaldatakse veevarustuse maakraan (kummikiilsiiber) ning reoveekanalisatsiooni vaatluskaev. Igale planeeritavale elamukrundile on ette nähtud reovee väikepump ja tänavatorustikuks jääb survekanalisatsioon. Planeeritavad torustikud liidetakse varem planeeritud torustikega (Sirkel & Mall OÜ töö nr 10090 ja Ferrysan OÜ töö nr 2-11). Põlendiku kinnistute veevarustuse ühenduspunktist üldvõrkudega kuni Pruuli tee veetorustikuni tehakse veevarustuse ringistamine. Tsentraalse vee ja kanalisatsiooni tarbimiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elveso AS-ga.

Olmereovee- ja majapidamisjoogivee vooluhulk ühel kinnistul on 0,40 m³/d ja neljal kinnistul kokku 1,6 m³/d. Kinnistule on planeeritud üksikelamu ning 2 abihoonet. Krun-dile pos. 5 on planeeritud reoveepump koos hooldusalaga. Vastavalt standardile 812-6:2012+ A2:2017 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast; kuni kahekorruselise elumapiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Planeeritud tuletõrjehüdrandi asukohta vt. jooniselt DP-05. Hüdrandi tootlikus peab olema vähemalt 10 l/s 3. tunni jooksul. Päästetehnika juurdepääs on tagatud mööda planeeritud transpordimaad.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Põlendiku kinnistut läbib keskpinge õhuliin mis paigaldatakse maasse. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 396478 ja 396481. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele vt. jooniselt DP-05.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021

Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

Olemasolevast Põlendiku alajaamast (alajaam asub keskpinge õhuliini mastil nr. 2) nähaakse planeeringualale ette eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Võrguettevõttele kuuluvast liitumis-mööttekeskusest kuni hoone sisestuspeajaotuskeskuseni paigaldada uus 0,4 kV alumiiniumsoontega (Al) maakaabelliin AXP 4G25. Planeeritud maakaabelliin paigaldada 0,3 m liivapadjas, kõnnitee ja haljasala osas vähemalt 0,7 m sügavusele pinnasesse ning sõiduteede ja platsidega ristumisel vähemalt 1,0 m sügavusele. Kaitseks mehhaaniliste vigastuste eest paigaldatakse kaabel kogu ulatuses kollase kestaga Ø 50 mm PEH kaablikaitsetorus. Sõiduteede, platside ning tehnokommunikatsioonidega ristumisel peab kaablikaitsetoru olema vähemalt 750N survetugevusega (A tugevusklassiga), muudes kohtades võib kaablikaitsetoru olla ka 450N survetugevusega (B tugevusklassiga). Kaablitrassi paigaldamisel arvestada tehnovõrgu koondplaani antud sidumismõõte ja normdokumentides toodud minimaalselt lubatavaid vahekaugusi teiste kommunikatsioonidega. Kaabelliini kohale, 0,3 m kõrgusele asetada kollane hoiatuslint. Ülejäänud kraav täita pinnasega, mis ei sisalda ehitusprahti ega suuri kive. Krundi 1, 2 ja 3 peakaitse suurus on planeeritud 3x16A.

4.3. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus puudub.

4.4. SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus lahendada energiasäästliku lokaalküttena.

4.5. SADEMEVESI JA DRENAAŽ

Kruntide sadevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul ja juhutakse olemasolevatesse kraavidesse. Sademevett ei tohi juhtida naaber kinnistule ega kanalisatsioonitorustikku. Säilitada ja puhastada kuivenduskraavide ühendused kuni eelvooluni.

Kraavide puhastamisel peab arvesse võtma järgmisi tingimusi:

1. töövõtja peab ehitustööde käigus maksimaalselt vähendama ehitustööde negatiivset mõju keskkonnale. Ehitustööde tegemisel tuleb töövõtjal järgida ohutustehnilisi nõudeid;
2. ehitus- ja hooldustööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad kütte ja määrdeainete sattumist vette ja pinnasesse. Tööde teostamisel tuleb rangelt täita tuleohutusnõudeid. Masinate hooldustööd ja tankimist ei tohi teha ebatasasel pinnasel ja kraavidele lähemal kui 10 m. Masinate kasutamine töös, millel on visuaalse vaatlusega tuvastatud õlileke, on keelatud. Töökohas peab olema varustus reostuse eemaldamiseks ja olmejäätmete kogumiskoht. Tulekahju ja keskkonnaohutliku reostuse

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Karla küla Põlendiku kinnistu ja lähiala detailplaneering

Projekti staadium: Detailplaneering, Kuupäev 02.22.2022, Töö nr. 06-2021

Aadress: Põlendiku kinnistu, Karla küla, Rae vald, Harjumaa

tekkimisel asuda neid koheselt likvideerima ja informeerida juhtunust Päästeteenistust ja omavalitsust;

3. töid teostada võimalikult madalveeperioodil ning minimaalsetel vooluhulkadel

4. tööde teostamine vees ei tohi suurendada heljumi väljakannet ega tekitada lisareostust.

5. kraavide puhastamisel jälgida, et kraavi põhi ja kaldad säilitaksid võimaliku looduslähedase seisundi;

6. väljavõetud sete tuleb ladustada selliselt, et oleks välistatud sealt toitainerikka vee tagasinõrgumine kraavi

Projekti koostamisel osalesid:

Koostas: Ermo Pais

Arhitekt: Andrei Pleskatšjov