

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Rae valla üldplaneering (2013)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (menetlemisel)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2017-2028
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnoorkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 25.08.2017, töö nr M61-17/1 ja 15.07.2017, töö nr M61-17.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1:Linnaplaneerimine
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 Energiatehnikasüsteemide miinimumnõuded
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 Mõrta normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 2013 Surveseadme kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitletav detailplaneeringu ala jääb Assaku aleviku Veski tee äärde, ühepereelamute piirkonda, piirnedes ida ja lääne küljest elamukruntidega, lõunast elamukruntideks planeeritava maatulundusmaaga.

Vahetus läheduses on peamiselt olemasolevad elamud, nii mitukümmend aastat tagasi rajatud kui viimase paarikümne aastaga ehitatud. Mitmed hoonestamata ja suuremate kruntidega hoonestatud kinnistutele on koostatud detailplaneeringud kruntide jagamiseks väiksemateks elamukruntideks. Vanemate elamutega alad on kujunenud nõukogude perioodil.

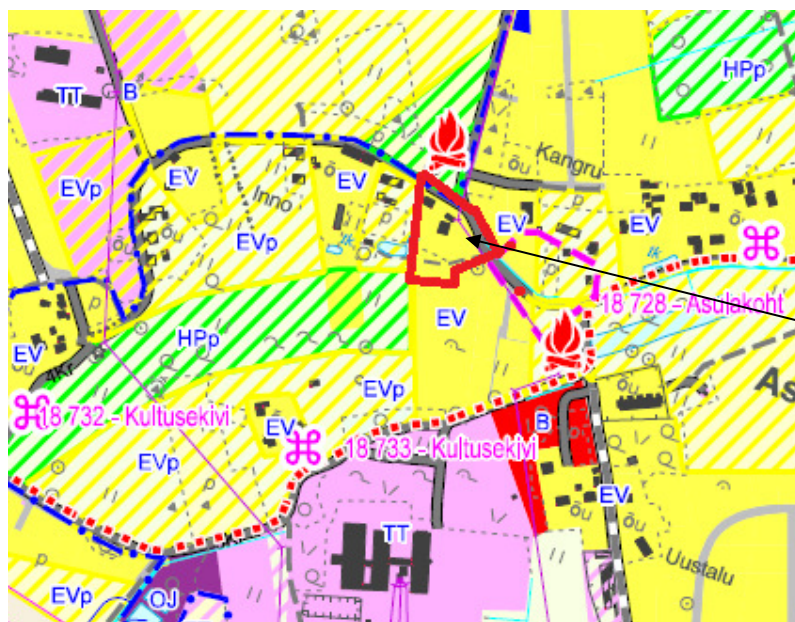
Lähimate detailplaneeringutega on pereelamute kruntide suurus planeeritud valdavalt 1500-3000m², korruselisus on 2, kõrgus 8-9m, katusekalle 0-45° ja 1-2 abihoonet. Valdavalt on viilkatused. Arhitektuur ja materjalide kasutus on mitmekesine. Valdavaks fassaadmaterjaliks on krohv, laudis ja tellis (sh imitatsioon).

Planeeringualast lõunapool Karja tee ääres on kergliiklustee. Tänavad on asfalteeritud ja avalikus kasutuses. Juurdepääs on nii planeeringuala põhja-kui lõunasast. Lähimad bussipeatused on 1,1 ja 1,3km kaugusel Vana-Tartu mnt-I ja Järve teel, mis asub teisel pool Tartu maanteed. Kool jääb 750m kaugusele ja lasteaed 850m kaugusele.

3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Veski tee 15 kinnistu jagamine 4-ks ühepereelamukrundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnoorkudega.

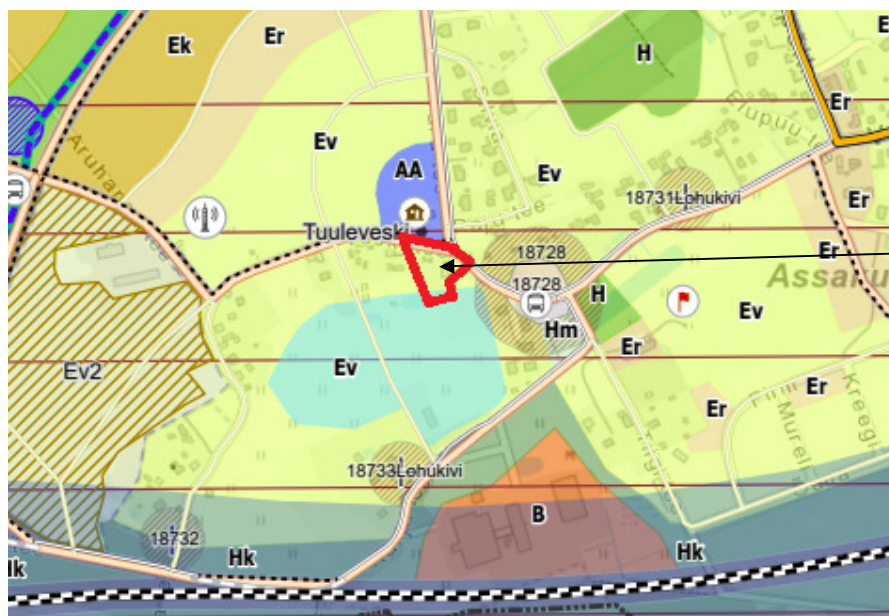
Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve. Antud detailplaneeringu lahendusettepanek vastab kehtivale üldplaneeringule ja arvestab koostamisel Rae valla põhja piirkonna üldplaneeringuga.



Planeeringuala

Rae valla üldplaneeringu kaardi

väljavõte



Planeeringuala

Rõhja piirkonna üldplaneeringu kaardi väljavõte

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala on 0,63ha suurune ja asub Assaku aleviku ääneosas, Veski tee ääres.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritav ala on elamumaa sihtotstarbega, kus asub 2 kordne elamu ja kaks abihoonet.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhjast piirneb ala Veski teega, mis on avalik transpordimaa. Idast ja läänest piirneb ala elamumaa sihtotstarbega kruntidega ja lõunast elamukruntideks planeeritava maatulundusmaaga.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale on juurdepääs avalikus kasutuses asfalteeritud teedelt.

4.5 Olemasolev tehovarustus

Veski teel on ühisvee-ja kanalisatsioonitorustikud, millelt on ühendused Veski tee 15 krundi jaoks olemas. Lisaks on Veski teel sademeveekanalisatsioon, sidekanalisatsioon ja elektrivõrk.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on tasane, kerge langusega lõuna poole, kõrguste vahemik 44,87 – 45,50m, valdavalt üksikute puude ja võsaga rohumaad.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Veski tee teekaitsevöönd 20m
- Sideehitise kaitsevöönd 1m teljest
- Elektripaigaldise kaitsevöönd 1m teljest
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2+2m õhuliinist mõlemale poole
- Ühisvee ja –kanalisatsiooni kaitsevööndid 2+2m mõlemale poole toru teljest

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Veski tee 15 kinnistu jagatakse neljaks elamumaa kinnistuks.

Elamumaa kruntide suurused on: Pos 1 krundi suurus on 1500m² ja sihtotstarve elamumaa. Pos 2 krundi suurus on 1501m² ja sihtotstarve elamumaa. Pos 3 krundi suurus on 1500m², sihtotstarve elamumaa. Pos 4 krundi suurus on 1699m² ja sihtotstarve elamumaa.

Hoonestusala on kruntidel üldjuhul 4m krundi piirist, Veski tee poolt 14m. Hooned peavad jääma hoonestusalasse, va konsoolsed osad, rajatised võivad olla ka alast väljapool (järgides tuleohutust).

POS 1

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225m² (abihoonel kuni 60m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

POS 2

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225m² (abihoonel kuni 60m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

POS 3

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225m² (abihoonel kuni 60m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

POS 4

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ühepereelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 255m² (abihoonel kuni 60m²)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välisus peab olema visuaalselt nauditav ja tõstma piirkonna arhitektuurset taset. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, fassaadiplaati, krohvi, tellist ja betooni. Kombineerida vähemalt kahte materjali. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Elamud on ette nähtud viilkatusega, kalle 30-45 kraadi. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.3 Piirded

Piirded on kõrgusega 1,3m. Tänava poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev vertikaalse puitlipiga piire. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirded rajada krundi piirile või piirist kuni 5cm sissepoole. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirded võib asendada ka kuni 1,5m kõrguse hekiga või kasutada mõlemat.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele on Veski teelt, pos 4 krundile Karja tn 2b kinnistu detailplaneeringuga planeeritava tee kaudu, mille ühendus on Veski teega. Planeeritav tee on asfaltkattega ja laiusena vähemalt 4,2-5m. Sõidutee äärde on planeeritud ka jalgtee laiusena 1,5m, asfaltkattega. Parkimine on lahendatud omal krundil. Kruntidele on ette nähtud vähemalt 2 parkimiskohta elanikele ja 1 külalisele. Sissesõit krundile täpsustatakse vastavalt tee-ja elamuprojekti raames.

Vajadusel tuleb hoonete projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 aasta määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Krundi iga 300m² kohta tuleb istutada puu, mille täiskasvanud kõrgus on vähemalt 6m. Puid ei tohi istutada tehnovõrkude kaitsevööndisse. Istutada piki elamukruntide piiri, üksikult või gruppina.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht valida ehitusprojekti selliselt, et prügi autodel oleks tagatud hea ligipääs. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3m, on vajalik vastava kinnistu omaniku kooskõlastus.

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.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna-ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisaldusega pinnas (30-50 kBq/m). Veendumaks hoonetes radoonihutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute pinnast. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti käigus.

5.7 Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletorje veevarustusele” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Väravate vaba sisenemislaius vähemalt 3,5 m, avanevad sissepoole. Juurdepääsu ja maja vahele ei või jääda kõrghaljastust.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Hoonestusala kasutusest ja uute hoonete paigutusest loe p 5.1.

Tuletõrjerveearustus vt p 6.2.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad ja on projekteeritud tehnovõrgud koos kaitsevöönditega, millele tuleb seada servituudid valdaja kasuks. Samuti planeeritud tehnovõrkudele seada servituudid.

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping valdaja soovil. **Kui kinnistu omanikuga kokkulepet servituudi seadmiseks ei saavutata, siis on omavalitsusel õigus seada tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses sundvaldus.**