**SELETUSKIRI**

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

* Riigikogu seadus (vastu võetud 13.11.2002) „Planeerimisseadus“
* Detailplaneeringu eskiis on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 15. veebruari 2011

määruse nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“ nõuetele.

**Detailplaneeringu lähtedokumendid:**• Rae valla üldplaneering
• Kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid

EVS 843:2016 „Linnatänavad”,

EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“)

**Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**Geodeetilised mõõdistused, A GEO OÜ, töö nr 14021 GA, 2014-04-08. Koordinaadid LEst 97 süsteemis. Kõrgused 1977 Balti süsteemis. Lähtereeper PP nr 103 H=50.035

**2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK**Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata elamumaa krundile ehitusõigus kuni 2 maapealse korrusega ja 1 maa-aluse korrusega üksikelamu ning kuni kahe 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Lisaks määratakse krundi kasutamise tingimused.

**3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS
3.1 LINNAEHITUSLIK SITUATSIOON**Detailplaneeringu ala paikneb Rae vallas Pildiküla külas Tallinn –Tartu mnt ääres, maantee
300m sanitaarkaitsevööndis.
Planeeritava maa-ala suurus on 0,15 ha.
Juurdesõit planeeringualale on Viadukti põigust kas Viadukti teelt või Tallinn-Tartu maanteelt.
Pildiküla vaadeldavas asumis Kaevu ja Kirsi tee tänavates on väljakujunenud eramute rajoon.
Krundid on hoonestatud enamasti 2-korruseliste eramute ja 1-korruseliste abihoonetega
Kirsi tänavast kirde suunas on hoonestamata elamumaad Kirsi tee 1 ja Kirsi tee 3.
Planeeringualast põhja ja kirde suunas asub Põrguvälja tehnoküla - erinevad tootmis-,
logistika jms ettevõtted.
Viadukti põigi ääres asub OLEREX tankla ning autoteenindus.
Planeeritav ala on varustatud tehnovõrkudega.
Alal ei paikne keskkonnakaitse seisukohalt olulisi objekte.

**3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL**Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nr**  | **Aadress**  | **Pindalam²** | **Registriosa nr** | **Katastritunnus**  | **Sihtotstarve**  |
| 1  | Kirsi tee 6 a | 1500  | 65301:001:5904  | elamumaa  | Elamumaa 100% |

**3.3 KESKKONNASEISUND**Käsitletaval alal ei ole andmebaaside info alusel looduskaitseseaduse mõistes kaitsealuseid
liike ega ka muinsuskaitsealuseid objekte.
Uue üksikelamu rajamisega liiklusintensiivsus oluliselt ei suurene ning lisanduv õhureostuse ja müra negatiivne mõju ei kujune häirivaks.
Põhjavesi on planeeritaval alal kavandatava hoonestuse asukohas keskmiselt kaitstud.

**3.4 HALJASTUS**Planeeringuga käsitletaval Kirsi tee 6a krundi lõunapoolsel küljel kasvavad haljastuslikult väheväärtuslikud viljapuud.

**4 PLANEERINGUS KAVANDATU**Detailplaneeringus on Kirsi tee 6a krundile määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse korruse ja 1 maaaluse korrusega üksikelamu ning kuni 2 1-korruselise abihoone ehitamiseks.
Juurdesõit krundile on olemasolev Kirsi teelt. Kirsi tee 6a garaažile juurdepääsuks seatakse juurdepääsuservituut.
Planeeringus on lahendatud moodustatava krundi tehnovarustus, mahasõit Kirsi teelt ja
parkimise korraldus omal krundil.

**4.1 VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE**

Detailplaneeringu eskiis on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 15. veebruari 2011
määruse nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“ nõuetele

**Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringu
nõuetega:**1. Krundi suurus on 1500m2
2. Krundi planeerimisel on arvestatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt tuleva müra ja
vibratsiooniga

**4.2 LINNARUUM
4.2.1 Vastavus üldplaneeringule**Rae valla üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtotstarbeks määratud „elamumaa“
Detailplaneeringu eskiisiga kavandatu vastab üldplaneeringule.

**4.2.2 Planeeringulahendust toetavad argumendid**• Kirsi tee äärsed krundid on hoonestatud 2-korruseliste üksikelamute ning 1-korruseliste
abihoonetega
• Kirsi tee 1 ja Kirsi tee 3 kruntidel on 2-korruselised 6-korteriga ridaelamud.

**4.2.3 Linnaehituslikud ideed**Planeeritava hoone korruselisuse valikul on lähtutud piirkonnas olemasolevatest korter-elamutest ning lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringust.
Planeeringuala kontaktvöönd on polüfunktsionaalne. Piirkonnale on iseloomulikud nii elu kui ka tootmishooned. Planeeringuala külgneb põhjas **Kirsi tee 6** hoonestatud elamumaa
krundiga, läänest hoonestamata elamumaaga **Pildi**, kagust hoonestamata
elamumaaga **Kirsi tn 8a**, lõunast hoonestatud elamumaa **Kaevu tee 7** ja läänest hoonestatud krundiga **Kaevu tee 5**.
kruntidega. Naaberkrundid on hoonestatud 2-korruseliste üksikelamutega.
Kontaktvööndis asuvate üksikelamute korruselisus on valdavalt 2-korruseline, abihooned on
1-korruselised.

**4.2.4 Üldised arhitektuurinõuded üksikelamule**Katusekalle: kelp-või viilkatus.
Maksimaalne kõrgus maapinnast: elamu 9 m, abihoone 5m
Katusematerjalid ja välisviimistlus:
katusekate: profiil-või valtsplekk, katusekivi;
välissein: krohv + hele värv, puitlaudis, tellis, klaas, metalldetailid.
Piirded: kruntidevahelised piirded on metallvõrgust teraspostidel. Tänavaäärsete piirete tüüp
ning täpsem disain määratakse edasise projekteerimise käigus, kuid piirete kõrgus ei tohi
ületada 1,5 m.

**Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:**• Taotleda tehnilised tingimused AS-lt ELVESO
• Taotleda tehnilised tingimused OÜ Elektrilevi
• Taotleda tehniulised tingimused Elion Ettevõtted Aktsiaseltsilt.
• Ehitusjäätmeid käitleda vastavalt Jäätmeseadusele

**4.2.5 Krundi Kirsi tee 6a ehitusõigus**Krundi pindala, m2 1500

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi kasutamise sihtotstarve: Hoonete arv krundil: Korruselisus Hoonete ehitusalune pindala, m2: Hoone lubatud kõrgus, m: Parkimiskohtade arv: Korterite arv Juurdepääs krundile on Kirsi teelt. | elamumaa 100%1 elamu+2 abihoonet2/-1250elamu 9, abihoone 52 parkimiskohta1 |

**4.3 KESKKONNATINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD
4.3.1 Keskkonnakaitse**Detailplaneeringuga kavandatud ehitiste väljaehitamine on keskkonnakaitse seisukohalt
võimalik.
Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste keskkonnakaitse alaste tingimustega:
• Säilitatud on võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning suurendatud haljastuse
osakaalu.
• Ette nähtud jäätmete sorteeritult kogumine.
• Lisatud tingimus ehitusprojekti koostamiseks, et arendustegevuse käigus tekkivad jäätmed
käidelda kehtivate õigusaktide kohaselt.

**4.3.2 Haljastus**Haljastuse põhiprintsiibid:
Uushaljastus rajatakse krundi äärealadele, eriti idapoolsele küljele. Sellega tekitatakse
suuremat privaatsust planeeritava hoone elanikele.
Täpsem uushaljastuse rajamine määratakse ära ehitusprojekti mahus koostatavas
haljastusprojektis.

**4.3.3 Jäätmekäitlus**Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Jäätmeseadusele.

**Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:**• Arendustegevuse käigus tekkivad jäätmed käidelda kehtivate õigusaktide kohaselt.

**4.3.4 Soojavarustuse põhimõtted**Planeeritud üksikelamu soojavarustus lahendatakse lokaalse keskküttega (nt pelletiküte),
maasoojuspumbaga või õhk-vesi soojuspumbaga.

**4.4 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS**

Krundile Kirsi tee 6a on vaja seada juurdepääsuservituut Kirsi tee 6 garaažile.
Parkimiskohtade planeerimisel on lähtutud Rae valla üldplaneeringu nõudest elamuühikule 2 parkimiskohta.

**4.4.1 Müra**Peamiseks müra allikaks Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee liiklusmüra.
Müra taset reguleerib Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr 42 „Müra normtasemed
elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.
(SOM, RTL, 14.03.2002, 38, 511).
Käesoleva detailplaneeringu alal ehitatavad hooned asetsevad maanteest minimaalselt 130m
kaugusel ning Tallinn-Tartu mnt äärde on ehitatud müraekraan, mis vähendab maanteelt
kostuvat mürataset. Planeeritud üksikelamu aknad on soovitav teha mürapidavamad.
**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**• Hoonete planeerimisel arvestada sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrust nr 42 „Müra
normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme
mõõtmise meetodid“.
• Ehitusprojekti koostamisel rakendada müraleevendusmeetmeid: helipidavamad aknad, rõduaknad ja välisuksed.

**4.4.2 Radoon**Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski levilate kaardi alusel jääb planeeringuala suhteliselt
kõrge radoonisisaldusega piirkonda, kus radiooni sisaldus pinnaseõhus on vahemikus 50-100
kBq/m2
**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**• Teostada radooniuuringud ehitusprojekti staadiumis raadiumi järgi arvutatult.
• Radooni mõõtmisest esitada protokoll, mis peab sisaldama mõõtepunktide asukoha skeemi,
mõõtmiste metoodikat, mõõtmiste aega, mõõtmiseks kasutatud aparaadi nimetust ja märget
kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust.
• Lähtuda standardist EVS 840:2009 „Radooniohtu hoone projekteerimine“ – sellest
lähtuvalt tagada hea ehituskvaliteet, radoonikile hoolikas paigaldus koos kõikide
läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon, mis
tagavad madala radoonitaseme hoones.
**4.4.3 Insolatsioon**Loomuliku valguse ja isolatsiooni tingimused planeeritud alal peavad vastavad EVS-ile
894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.
**Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**
• Tagada rahuldavad insolatsiooni ja loomuliku valguse tingimused planeeritud hoonete
vastavalt EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides.“

**4.5 TULEOHUTUSNÕUDED**Tuleohutuse tagamise aluseks on Siseministri 30. 03 2017 määrus nr 17
„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

**Tingimused ehitusprojekti koostamiseks:**• Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju
kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega –värava puhas laius L=3,5m
• Planeeritud hoone projekteerida min tulepüsivusklassile TP-3 vastavana.

Kuja 8m mittetagamisel, rakendatakse tuleleviku tõkestamiseks naaberkruntide abihoonete vahel ehituslikke meetmeid, rajatakse tuletõkketarind EI30. Tuletõkketarind ehitatakse Kirsi tee 6a krundile.

**4.6 ABINÕUD KURITEGEVUSE RISKIDE VÄHENDAMISEKS**Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti Standardis EVS 809-1:2002
„Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

toodud soovitustest.
Käesolev planeeringuala asub väljakujunenud eramupiirkonna tupiktänavas, kus juhuslikke
inimesi ei satu ning toimib mitteformaalne naabrivalve. Planeeritav krunt ümbritsetakse
piirdeaiaga, prügikastid paigutatakse omale krundile.

**5 TEHNOVÕRGUD
5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON
5.1.1 Üldosa**Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus koostatakse vastavalt AS ELVESO
tehnilistele tingimustele.
Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:
• Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835:2003.
• Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja – rajatised. EVS 843:2003
• RIL 77-2005, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
Krundile on planeeritud omaette liitumispunktid.
Liitumispunktid, maakraan ja kaev, on planeeritud tänavamaale kuni 1m kaugusele
krundipiirist.

**5.1.2 Veevarustus
Olemasoleva olukorra kirjeldus**Planeeritav ala varustatakse veega Kirsi tee olemasolevast Ø 110 mm PEH veetorustikust.
**Planeeritud veevarustus**Krundi veega varustumine lahendatakse Kirsi teel olemasolevast Ø 100 mm
PEH ühisveetorustikust.
Krundile on ette nähtud uus Ø32 mm veeühendus Kirsi tee veetorustikust.
Kinnistu planeeritud veesisendile paigaldatakse pika spindliga maakraan, veevarustuse liitumispunkt, tänavamaale kuni 1m kaugusele kinnistu piirist .
Planeeritava ala ööpäevane tarbevee arvutusvooluhulk kokku on Q=1,2 m3/d:
• Olemasolev majandus-joogivesi

|  |  |
| --- | --- |
| Lisanduv majandus-joogivesi | 0,6 m3/d |

Planeeritud ala väliskustutusvee normvooluhulk on Qo=10 l/s kolme tunni jooksul.

**5.1.3 Kanalisatsioon
Olemasoleva olukorra kirjeldus**Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.
**Planeeritud kanalisatsioon**Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Kirsi tee Ø160 mm PVC reovee torustik.
Krundile on planeeritud Ø160 mm reovee kanalisatsiooniühendus
tänavamaale kuni 1 m kaugusele krundi piirist.
Planeeritava ala reovee kanalisatsiooni arvutusäravool kokku on Q=1,2 m3/d.
• Olemasolev äravool

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lisanduv äravool | 0,6 m3/d | •  |

Sademeveekanalistasioon puudub, Sademevesi immutatakse omal krundil.

**Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.**Veevarustus
PE plasttoru ∅32 mm PN10 10 jm
Reovee kanalisatsioon
PVC või PP kanalisatsioonitorud ∅160 mm SN8 10 m

**5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS**Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele
tingimustele.
Krundi pos2 madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.
Tarbijate elektrivõrguga ühendamiseks paigaldatakse jaotus- ja liitumiskilbid ja kahetariifse
arvestussüsteemiga mõõtekilbid.
Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide
asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga).
Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajatelt
taotletud tehniliste tingimuste alusel.

**5.3 SIDEVARUSTUS**Krundi pos2 sidevarustus planeeritakse vastavalt Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi väljastatud
telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele.
Detailplaneeringuga on ette nähtud sidekanalisatsioonisisestus igale kinnistule Kiisa tänaval
olemasolevast ning planeeritavast sidekanalisatsioonist.
Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.
Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

**5.4 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS**Veevarustus ja kanalisatsioon:
• Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete ja tänavate vk- ehitusprojektide)
koostamiseks taotleda AS-ilt ELVESO tehnilised tingimused.
*Pildiküla külas Kirsi tee 6 kinnistu detailplaneeringu eskiis
Osaühing arhitektibüroo Orub, töö nr 458*• Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt AS-iga ELVESO.
• Kinnistute vee- ja kanalisatsiooniühenduste asukohad täpsustavad projekteerimise
järgmises staadiumis.
Elektrivarustus:
• Tööprojekti koostamiseks detailplaneeringu alal taotleda OÜ Elektrilevi täiendavad
tehnilised tingimused.
• Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt OÜ-ga Elektrilevi.
Sidevarustus:
• Tööjooniste koostamiseks tellida Elion Ettevõtted Aktsiaseltsilt täiendavad tehnilised
tingimused.
• Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas esitada ning kooskõlastada täiendavalt
tööjoonised Elion Ettevõtted Aktsiaseltsiga.