

Kirsi tee 6a kinnistu detailplaneeringu eskiis
Kirsi tee 6a Pildiküla küla Rae vald

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 põhjapiirkonna üldplaneering 2030+ _seletuskiri_aprill 2021
- 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 tehniküla - erinevad tootmis-, logistika jms ettevõtted.

Viadukti põigi ääres asub OLEREX tankla ning autoteeninudus.

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	Pindala m ²	Registri osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Kirsi tee 6 a	1500	65301:001:5904	elamumaa	Elamumaa 100%

3.3 KESKKONNASEISUND

Kirsi tee 6a kinnistu detailplaneeringu eskiis
Kirsi tee 6a Pildiküla küla Rae vald

Käsitletaval alal ei ole andmebaaside info alusel looduskaitseaduse 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. **Kinnistule Kirsi tee 6a seatakse juurdepääsuservituut Kirsi tee 6 kasuks.**

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.

Kirsi tee 6a kinnistu detailplaneeringu eskiis
Kirsi tee 6a Pildiküla küla Rae vald

Kontaktvööndis asuvate üksikelanute korruselisus on valdavalt 2-korruseline, abihooned on 1-korruselised.

4.2.4 Üldised arhitektuurinõuded üksikelanule

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. Tänaväärsete 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 tehnilised tingimused Elion Ettevõtte Aktsiaseltsilt.
- Ehitusjäätmeid käitleda vastavalt Jäätmeseadusele

4.2.5 Krundi Kirsi tee 6a ehitusõigus

Krundi pindala, m² 1500

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa 100%
Hoonete arv krundil:	1 elamu+2 abihoonet
Korruselisus	2/-1
Hoonete ehitusalune pindala, m ² :	250
Hoone lubatud kõrgus, m:	elamu 9, abihoone 5
Parkimiskohtade arv:	2 parkimiskohta
Korterite arv	1
Juurdepääs krundile on Kirsi teelt.	

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 haljastusprojektiis.

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 üksiklamu 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 liiklusrüü.

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 üksiklamu aknad on soovitatav 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 välisüksed.

4.4.2 Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski levilate kaardi alusel jääb planeeringuala suhteliselt kõrge radoonisaldusega piirkonda, kus radooni 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 märgat kalibreerimise kohta ning mõõtja pädevust.
- Lähtuda standardist **EVS 840:2017** „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

Kirsi tee 6a kinnistu detailplaneeringu eskiis
Kirsi tee 6a Pildiküla küla Rae vald

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 $L=3,5\text{m}$
 - 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 piirdeaia, prügikastid paigutatakse omaale 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 835:201**
- Linnatänavad. Osa 11. Tehnovõrgud ja – rajatised. **EVS 843:2016**
- **RIL 77-2013**, 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 $Q=1,2\text{ m}^3/\text{d}$:

- Olemasolev majandus-joogivesi

Lisanduv majandus-joogivesi	0,6 m ³ /d
-----------------------------	-----------------------

Planeeritud ala väliskustutusvee normvooluhulk on $Q_0=10\text{ l/s}$ kolme tunni jooksul.

5.1.3 Kanalisatsioon

Olemasoleva olukorra kirjeldus

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne.

Kirsi tee 6a kinnistu detailplaneeringu eskiis
Kirsi tee 6a Pildiküla küla Rae vald

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 arvutusaravool kokku on $Q=1,2 \text{ m}^3/\text{d}$.

- Olemasolev äravool

Lisanduv äravool	0,6 m ³ /d	•
------------------	-----------------------	---

Sademeveekanalisatsioon puudub, Sademevesi immutatakse omal krundil.

Ühisveevarustuse ja – kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht.

Veevarustus

PE plasttoru Ø32 mm PN10 10 jm

Reovee kanalisatsioon

PVC või PP kanalisatsioonitorud Ø160 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.

- 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

Kirsi tee 6a kinnistu detailplaneeringu eskiis
Kirsi tee 6a Pildiküla küla Rae vald
tööjoonised Elion Ettevõtted Aktsiaseltsiga.