



RAE VALD HARJUMAA
AAVIKU KÜLA RINGI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald
reg nr 75026106
info@rae.ee
Koostajad:
Kadri Randoja kadri.randoja@rae.ee 605 6783

TÖÖ nr. DP1403

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Rae Sõnumid aprill 2017.
2. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Harju Elu 31. märts 2017.
3. Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine 27.03.2017 nr 6-1/2372, 6-1/2373, 6-1/2374, 6-1/2375, 6-1/2376, 6-1/2377, 6-1/2378, 6-1/2379.
4. Rae Vallavalitsus 21. märts 2017 korraldus nr 414 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
5. Harju Maavalitsuse 20.02.2017 kiri nr 6-7/3541 Aaviku küla, Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järelevalve.
6. Rae Vallavalitsuse 07.02.2017 kaaskiri nr 6-1/988 Harju Maavalitsusele kooskõlastuse saanud detailplaneeringu materjalidega.
7. Harju Maavalitsuses 02.11.2016 toimunud Rae valla Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäänud vastuväidete arutelu protokoll.
8. Harju Maavalitsuse 26.10.2016 nr 6-7/3541 kiri Rae valla Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäänud vastuväidete arutelu.
9. Rae Vallavalitsuse 11.10.2016 nr 6-1/7889-1 kiri Harju Maavalitsusele detailplaneeringu järelevalve teostamiseks.
10. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu toimumisest Rae Sõnumid august 2016.
11. Vastuskiri Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuväitele. 14.07.2016 nr 6-1/3350-5.
12. Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll 27.06.2016.
13. Triin Sepp e-kiri 27.06.2016. Registreeritud nr 6-1/335-4.
14. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu toimumisest Harju Elu 10.06.2016.
15. Vastuskiri Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuväitele 09.06.2016 nr 6-1/3350-3.
16. Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu toimumisest informeerimine 08.06.2016 nr 6-1/4131, 6-1/4132, 6-1/4133, 6-1/4134, 6-1/4135, 6-1/8571.
17. Vastuväide Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringule. Triin Sepp 30.05.2016. Kiri registreeritud nr 6-1/3350-2.
18. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek. Rae Sõnumid mai 2016.
19. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek. Harju Elu 6. mai 2016.
20. Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 19.04.2016 nr 6-1/2591, 6-1/2593, 6-1/2594, 6-1/2595, 6-1/2596, 6-1/2597.
21. Rae Vallavalitsus 12. aprill 2016 korraldus nr 570 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“.
22. Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 23.03.2016.
23. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähtealuste tutvustusest Rae Sõnumid märts 2016.
24. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähtealuste tutvustusest Harju Elu 26. veebruar 2016.

25. Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahenduse tutvustamise avaliku arutelu toimumisest teatamine 26.01.2016, 27.01.2016 nr 6-1/718, 6-1/719, 6-1/735, 6-1/1979, 6-1/1980.
26. Teade „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“ Harju Elu 19. september 2014.
27. Teade „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“ Ametlikes Teadaannetes 19. september 2014.
28. Rae Vallavalitsuse 16.septembri 2014 korraldus nr 1222 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“
29. Rae Vallavalitsus 16. september 2014 korraldus nr 1211 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
30. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamises Rae Sõnumid veebruar 2007.
31. Rae Vallavolikogu 21. detsember 2006 otsus nr 197 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest“.
32. Teade Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamises Rae Sõnumid märts 2006.
33. Rae Vallavolikogu 14. Veebruari 2006 otsus nr 82 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

B. LISAD

1. Harju maakonnas, Rae vallas, perspektiivse Aaviku ristmiku etapiviisilise rajamise hinnang. Koostanud Alpha Engineering OÜ Fred Talu (töö nr K-01/16)
2. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 226103, 16.12.2014.
3. AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 25211897, 07.10.2015

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK	10
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	10
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	11
4.3 PIIRDED	11

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	13
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	13
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	14
4.9 MÄLESTIS.....	14
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
5.1 VEEVARUSTUS.....	15
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	15
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	15
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	16
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	17
5.6 SOOJAVARUSTUS	18
5.7 SIDEVARUSTUS	18
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	18
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	18
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	19
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	19
E. JOONISED.....	22

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:2000	AS-04
5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-05

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 14. veebruar 2006 otsus nr 82 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“, Rae Vallavolikogu 21. detsember 2006 otsus nr 197 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest“ ja Rae Vallavalitsuse 16. september 2014 korraldus nr 1211 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ ning Rae Vallavalitsuse 16. september 2014 korraldus nr 1222 „Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteagatamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- 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“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud KIV Kolm Grupp OÜ (04.11.2014) töö nr T-344.

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;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1 : 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra 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 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“.
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud olemasolevate metsamajandus-, põllu- ja looduslike rohumaadega.

Planeeritavat ala on ümbritsetud olemasolevate metsamajandus-, põllu- ja looduliku rohumaaga. Läbi Trefi tee transpordimaa sihtotstarbega kinnistu on ühendus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega. Ligikaudu 2.5 km kaugusele jääb ringtee ühendustega Tallinna ringtee ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahel. Jüri alevik asub ca 3.0 km kaugusel ning Tallinna linna piir ligikaudu 10 km kaugusel.

Lähiminevikus on kontaktala algatatud järgmised detailplaneeringud:

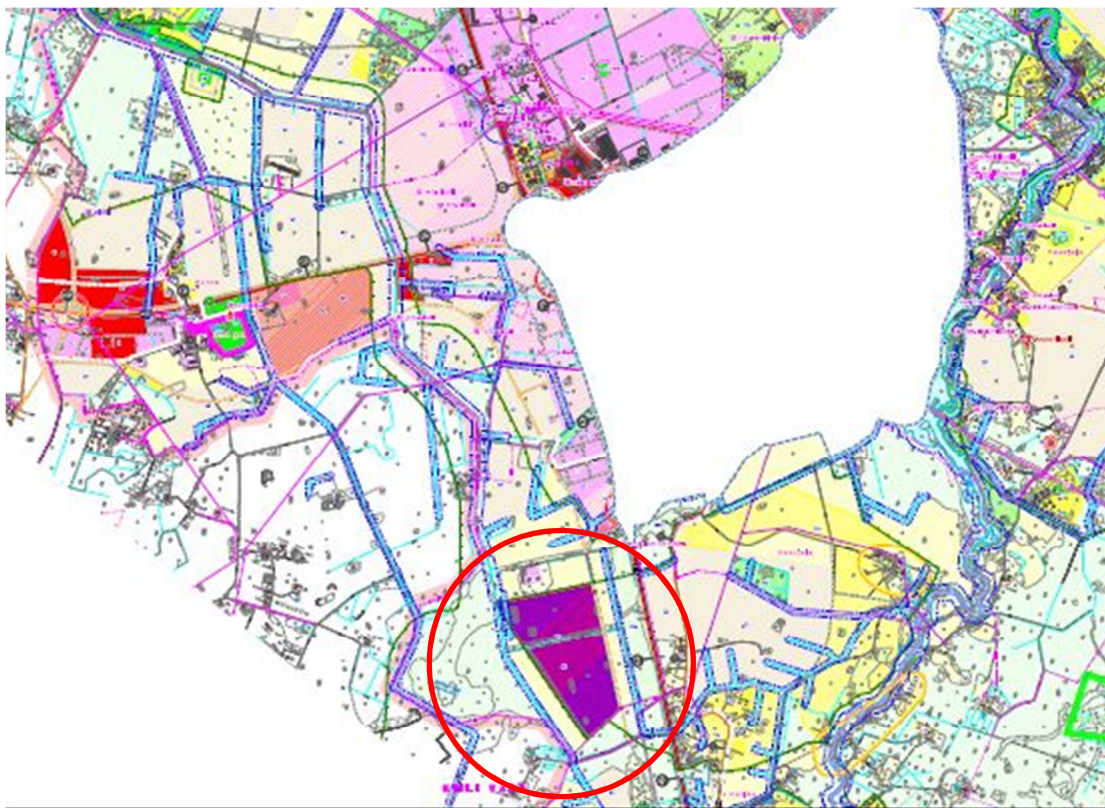
- Patika küla Kruusi kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP245); algatatud 12.08.2008
- Patika küla Kruusiaugu kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 369); algatatud 12.02.2008

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Aaviku küla Vana-Aaviku 1 kinnistu detailplaneering (DP 63); kehtestatud 27.07.2004
- Aaviku küla Ameerikanurga kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 491); kehtestatud 12.02.2008

Detailplaneeringu koostamise eesmärk planeerida Ringi kinnistule (registriosa 8630702; katastritunnus 65302:001:0009) spordi- ja puhkeotstarbega hooneid ja rajatisi; määrata kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning määrata servituutide vajadus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud ühiskondlike ehitiste maa ja perspektiivne ärimaa juhtotstarve.



3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 95 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Aaviku külas. Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teelt läbi Trefi tee kinnistu.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav Ringi kinnistu kuulub Rae vallale. Ehitisregistri andmetel puuduvad kinnistul hooned. Planeeritava ala on kasutatud põllu- ja loodusliku rohumana.

Rae Vallavalitsusele on väljastatud Keskkonnaameti poolt 21.04.2015 jäätmekäitleja registreerimistõend nr JÄ/326267, mille kohaselt võib jäätmeid mäe rajamiseks taaskasutada (kivid ja pinnast, betoonijääteid, telliseid, plaate ja keraamikatooteid).

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Põhja poolt piirneb planeeritav ala Luure ja Teeperve kinnistutega. Idast Olegi ja jätkuvalt reformimata riigimaa. Lõunast Uus-Kobra, Laane, Metsaserva (elamumaa sihtotstarve) ja Ellamaa kinnistutega. Läänest Kraavivahe ja Ihuvare kinnistutega. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja üle maantee asuvate tootmis- ja äri sihtotstarbega kinnistutega. Piirnevad kinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbega (va Metsaserva).

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritavale alale toimub avaliku kasutusega 100% transpordimaa sihtotstarbega Trefi tee (65301:001:3289) kinnistult.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Olemasolevad tehnovõrgud planeeritaval alal puuduvad.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Maa-alal puudub silmatorkav reljeef. Tegemist on liigniiske haritava rohumaaga. Märkimisväärne kõrghaljastus alal puudub, üksikud puud kasvavad kinnistu planeeringuga hoonestatavas osas kuivenduskraavi pervel. Kinnistu läänepiiril asub Kurna oja ja ÜP järgne rohevõrgustik.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 1-20 kV kõrgepingeliini kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- Kurna oja kallasrada 4 m;
- Kurna oja veekaitsevöönd 10 m;
- Kurna oja ehituskeeluvöönd 50m;
- Kurna oja piiranguvöönd 100 m;
- Rae valla üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku ala (osaliselt);
- Kohaliku tähtsusega Kurna turba maardla id 11976;
- Arheoloogiamälestis nr 18714 kaitsevöönd 50 m mälestise väliskontuurist alates (Hiiekoht „Taara Tammemägi“).

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeerida Ringi kinnistule (registriosa 8630702; katastritunnus 65302:001:0009) spordi- ja puhkeotstarbega hooneid ja rajatisi; määrata kinnistule ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning määrata servituutide vajadus.

Esimese etapi (vastavalt Alpha Engineering OÜ poolt koostatud perspektiivse Aaviku ristmiku etapiviisilise rajamise hinnangule, töö nr K-01/16, vt LISA) teelõigu rajamiseks on jätkuvalt reformimata riigimaadest, mis asuvad teineteisel pool Trefi tee kinnistut (65301:001:3289), moodustatud kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Käesoleva planeeringuga ei nähta Ringi kinnistule ette motosportdiga seotud tegevusi!

Planeeritavatele kruntidele on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa (80%) ja ärimaa (20%)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	5
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	5 000m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Projekteeritavad hooned peavad moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli.

Ehitusmaterjalina eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Hoonete kõrgus ja katuse kalle on piiratud (vt Põhijoonis AS-04).

Kinnistule planeeritakse ligikaudu 50 meetri kõrgune mägi (rajamine toimub perspektiivselt kolmes etapis) ning veekogu (tiik) mäele kunstlume tootmiseks ja tuletõrjehüdrandi veega varustamiseks. Põhijoonisel on tähistatud perspektiivse ligikaudu 55 meetri kõrguse mäe osa laiendamise võimalus (vt AS-04 Põhijoonis). Mäe ning tiigi täpne kuju ja suurus selguvad projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu järgne hoonestus on kujutatud põhimõttelisena.

4.3 PIIRDED

Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel projekteerida see visuaalses ansambelis hoonetega.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Detailplaneeringu ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

Kuni perspektiivse Aaviku liiklussõlme rajamiseni (Rae valla üldplaneeringuga kavandatud teede asukohad on indikatiivsed ning täpsustuvad detailplaneeringute ja projektide koostamise käigus), kuid likvideerimaks tänast ohtlukku olukorda on koostöös Maanteeametiga otstarbekas projekteerida ja rajada Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa antud lõigule aeglustus- ja kiirendusradade lahendus, mis sobituvad tulevikus perspektiivse liikluslahendusega.

Planeeringus on kontaktvööni analüüsil ja põhijoonisel skemaatiliselt tähistatud (vt LISA töö nr K-01/16) Alpha Engineering OÜ Fred Talu ettepanek perspektiivsest Aaviku ristmikust ning fikseeritud võimalik maavajadus. Perspektiivsete aeglustus- ja kiirendusradade rajamiseks on planeeritud jätkuvalt reformimata riigimaadest kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Perspektiivse ristmiku rajamine on ette nähtud etapiviisiliselt. Aaviku ristmiku sõlmelahenduse fikseerimiseks ja realiseerimiseks koostatakse vajadusel detailplaneering. Detailplaneeringu üheks perspektiivseks lähteülesandeks saab Maanteeameti poolt tellitava liiklusohutusele avalduva mõju hindamine.

Vastavalt Maa-ameti 17.02.2016 nr 16-2/16-00078/073 kirjas on märgitud, et Maanteeametil on huvi reformimata ligikaudu 5.70 ha 100% transpordimaa sihtotstarbega maa-ala osas, mis piirneb Harju maakonnas Rae vallas Aaviku külas asuva 11114 Jüri-Vaida tee katastriüksusega (65303:001:0087), Padriku katastriüksusega (65302:001:0108 – endine katastriüksuse number), Kuusesalu katastriüksusega (65302:001:0012), 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksusega (65301:001:0593) ja Vana-Aaviku tee 11 katastriüksusega (65302:001:0105) transpordimaa. Antud maa-ala kattub nii Rae valla üldplaneeringu järgse perspektiivse Aaviku kahetasandilise liiklussõlme rajamiseks vajaliku maa-alaga kui ka Alpha Engineering OÜ poolt koostatud ühetasandilise ristmiku ettepaneku perspektiivse maa-alaga.

Liiklussõlme asukoht on kantud Rae valla üldplaneeringusse, sõlm on kavandatud riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 14,6 piirkonda. Aaviku liiklussõlme rajamine ei ole tänasel päeval küll Maanteeameti prioriteetide hulgas ning ei kuulu „Riigimaanteede teehoiukava aastateks 2014-2020“ hulka, kuid sõlme rajamine on pikas perspektiivis vajalik ning oluline on tagada sõlme rajamiseks vajaliku maa olemasolu. Maanteeamet on seisukohal, et kuna tegemist on riigiteele rajatava liiklussõlmega ning riigitee ümberehituseks vajaliku maa-alaga, on põhjendatud ja vajalik maa-ala jätmine riigi omandisse.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub avaliku kasutusega 100% transpordimaa sihtotstarbega Trefi tee (65301:001:3289) kinnistult.

Perspektiivselt likvideeritakse olemasolev vasakpöörde Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teelt Trefi tee kinnistule pörkepiirde vms tõkke rajamise läbi (vt Põhijoonis AS-04).

Alale on planeeritud 6.0 m laiused üldkasutatavad sõiduteed, 4.0 m laiused sõiduteed vaid operatiiv- ja teenindavale transpordile ning ruumivajadus Trefi teele ja Ringi kinnistule vähemalt 2.2m laiuse kõnnitee rajamiseks, mille täpne asukoht selgub projekteerimise käigus. Kontaktvööndi analüüsi joonisel on tähistatud võimalik perspektiivne liikumisraja ühendus Jüri Terviseradadega.

Planeeritaval alal parkimine on lahendatud parkimisplatsidega. Parkimiskohti kinnistutel kokku 225 tk. Parkimiskohtade arvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väikeelamute ala normatiivi järgi (1/70). $P=15000/70$ - normatiivne 214 kohta, planeeritud 225 kohta. Korruselamute ja väikeelamute ala standardid on vähimad. Nende alusel leitud parkimiskohtade arvu võib vastava põhjenduse korral muuta.

Planeeritud on 2 parkimiskohad bussidele.

Perspektiivse Aaviku liiklussõlme 1 etapi teelõigu rajamise peab tagama Ringi kinnistu detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik enne detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehituslubade välja andmist.

Maanteeameti poolt tellitava liiklusohutusele avalduva mõju hindamisega tuleb arvestada Ringi kinnistu detailplaneeringu kehtestamisele järgnevas projekteerimisstaadiumis (sh 1 etapi teelõigu projekteerimisel).

Projekteerimise käigus lahendada nõuetele vastav liikluse rahustamine.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kõrghaljastus planeerida suuremate gruppidega planeeritava hoonestuse ümber. Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumiskohtade asukohad valida selliselt, et prügiautol oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

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 radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Planeeritav territoorium asub osaliselt (~2 ha ulatuses) maardlate nimistus oleva Kurna turbamaardla (registrikaardi nr 543) hästilagunenud turba aktiivse reservvaru 3. plokil. Maapõueseaduse § 62 kohaselt tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel tagada keskkonnaregistris arvele võetud maavara kaevandamisväärsena säilimine ja juurdepääs maavaravarule. Ringi kinnistule planeeritavate spordi- ja puhkeotstarbega hoonete ja rajatiste perspektiivne ehitiste maa-ala ning Luure kinnistule planeeritav perspektiivne transpordimaa ala ei kattu keskkonnaregistris arvel oleva maardlaga. Selles piirkonnas, kus maardla paikneb on planeeritud jätta tingimused olemasoleva situatsiooniga samaks ning mitte ette näha ehitisi ja rajatisi. Säilitatakse juurdepääs registrisse võetud maavarale (vt Põhijoonis AS-04).

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid hoonestusalal mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast.

Sademevesi immutatakse oma kinnistul pinnasesse.

Parklate ja platside pind planeeritakse kattega (nt murukivi, killustikkate vmt), mis tagab sademevee imendumise maapinda. Eeldatavalt toimub rohkemate autode parkimine vaid mõned korrad aastas suurürituste ajal.

Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Kinnistule planeeritakse ca 50 meetri kõrgune mägi ning veekogu (tiik).

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Hooned varustatakse suitsuanduritega.

Hoone tulepüsisusklass täpsustub hoone ehitusprojektiga.

Planeeringuala tulekustutusvesi tagatakse projekteeritava tiigi ja veetrassi baasil, millega varustatakse tuletõrje hüdranti. Hüdrant survestatud päästeauto poolt (eraldi pumplat ei rajata).

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

4.9 MÄLESTIS

Trefi tee ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ristumiskohas asub arheoloogiamälestis nr 18714 kaitsevööndiga 50 m (Hiiekoht „Taara Tammemägi“). Mälestis on kõrgem kink, millel kasvab üksik kõver tamm (Muinsuskaitse registri väljavõte).

Teostades tegevusi arheoloogiamälestise kaitsevööndis võtta aluseks Muinsuskaitse seaduse § 24, 25. ja 26.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub avaliku kasutusega 100% transpordimaa sihtotstarbega Trefi tee (65301:001:3289) kinnistult.

Täna sel päeval on Trefi tee raskeveokitega aktiivselt koormatud. Tee seisukord on halb liigniiskete ilmastikuolude korral ning kuival perioodil kate tolmas. Olemasoleva pinnaskatttega tee asemele on planeeringu järgselt ette nähtud 6.0 m laiune kõvakatttega sõidutee ning eelistatavalt killustikkatttega vmt kõnnitee.

Peale Trefi tee ümberehitamist hakkab raskeveokite koormus teel järk-järgult vähenema ning asendub keskuse külastajate sõidukitega. Spordi- ja puhkeotstarbega keskuse realiseerumisel kogu lähiala korrastatakse, mis annab eelduse, et lõppeb riigile kuuluval kinnistul pühapaiga harjumuspärane ladustamine prügiga. Võimalusel (inimtegevuse positiivne külg) ning vajadusel Muinsuskaitseameti juhiste järgi pühapaik väärtustada selle eksponeerimise või tähistamise kaudu.

Vastavalt Mari-Ann Remmeli poolt 2014. aasta detsembris koostatud ülevaatele (ülevaate koostamisel kasutatud ka 2008. aastal H. Valgu, A. Kaasiku ja M.-A. Remmeli koostatud eksperthinnangut) on visuaalselt tajutavate pinnavormide piiridest kirjeldatud pühapaiga (mälestis) ala, mille võimalik asukoht ja kaitsevöönd on kantud ka detailplaneeringu põhijoonisele (vt joonis AS-04 Põhijoonis).

Väljavõte 2014. detsembris Mari-Ann Remmeli poolt koostatud ülevaatest:

Pühapaiga moodustab positiivne pinnavorm, mis on osaliselt hävinud kraavide ja maantee rajamise käigus. Säilinud mägi on kirde-edela suunaline piklik kõrgendik, mis piirneb idast Tallinn-Tartu maanteega, lõunast Trefi teega ja põhjast kuivenduskraavidega. Praegune maantee on läbi lõiganud künka põhjapoolse osa. Selgemaks orientiiriks on maantee lõunaküljel lagedal kasvav üksik vana tamm. Varem oleval olnud tammesid rohkem. Tamme eest kulgeb paralleelselt suure maanteega sõidetav kõrvaltee.

Pikemas ajaloolises perspektiivis on Taaritammemäe kui loodusliku pühapaiga puhul tegemist taastuva muistisega, sest mägi ise on pinnavormina valdavas osas säilinud.

Pikemas ajalises perspektiivis peaks Taaritammemägi hakkama endast kujutama mitte ainult maanteeäärse tehismaastiku rikastajat, vaid ka kultuuriliselt tähenduslikku puhkeala maantee ümbruskonda kujunevas uusasumite ja tehномаastikus.

Mäe piirid kattuvad suuremas osas katastriüksuse nr 65302:001:0098 piiridega. Mäe mõõtmed on kirde-edela suunas 350 m, idapoolses osas loode-kagu suunas 145 m ja lääneosas loode-kagu suunas 80 m. Taaritammemäega kuulub ühtsesse kompleksi teisel pool Tallinn-Tartu maanteed asuv 145x50 m suurune metsaga kaetud ala.

Kaevetööde arheoloogiline jälgimine – pinnasekihtide lasumise dokumenteerimine, arheoloogilise kultuurikihi tuvastamine ja esmane kirjeldamine kaeve-, ehitus- ja muude mullatööde käigus. Tuvastatud arheoloogilisest kultuurikihist kogutakse teavet selle ulatuse ja teabemahukuse kohta. Võimalusel uuritakse jälgimistööde käigus kaevetöödest hõlmatud alal arheoloogiline kultuurikiht läbi, kuid kui viimane pole ehitusega kaasneva kaevetöö tempos võimalik, siis tuleb ehitustööd kuni uurimise lõpule viimiseni peatada (vt arheoloogiline kaevamine).

Arheoloogiline kaevamine – arheoloogiale omaseid teaduslikke meetodeid kasutades täiemahuline või osaline mälestise või arheoloogilise objekti või selle osa läbi uurimine.

Enne tööde algust peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa.

Detailplaneeringu koostamise ajal on Muinsuskaitseametis käimas looduslike pühapaikade piiride määramise menetlus ning eksperdi hinnangute alusel saadetakse piiride muutmise ettepanekud kultuuriministrile kinnitamiseks.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

5.1 VEEVARUSTUS

Detailplaneeringu alal ühisveevärk puudub. Ala ei kuulu Rae valla ÜVK arengukava järgselt ÜVK piirkonda.

Hoonetusala lähedale planeeritakse rajada puurkaev, mille tootlikus on kuni 5m³/ööpäevas. Puurkaevule määratakse sanitaarkaitseala 10m (vt Põhijoonis AS-04). Puurkaevu projekteerimise käigus kaalutakse võimalikku puurkaevu tootlikkuse suurendamise vajadust. Kui põhjavett tarbitakse rohkem kui 5 m³/ööpäevas on tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p-s 2 vajalik taotleda vee erikasutusluba.

Tulenevalt veeseaduse § 28¹ lg 1 sätestatust on põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Palume sellega arvestada puurkaevule sobiliku asukoha planeerimisel.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala tulekustutusvesi tagatakse projekteeritava tiigi ja veetrassi baasil, millega varustatakse tuletõrje hüdranti (vt Tehnovõrkude joonis AS-05).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Detailplaneeringu alal ühiskanalisatsioonitorustik puudu. Ala ei kuulu Rae valla ÜVK arengukava järgselt ÜVK piirkonda. Rae valla kehtiva üldplaneeringu järgselt käsitletakse olemasolevaid ja planeeritavaid äri – ja ühiskondlike ehitiste maid tiheasustusaladena, millel kehtib kohustus kanalisatsioonitrassiga liituda. Vastavalt Rae Vallavolikogu 19.04.2016 vastu võetud Rae valla reovee kohtkäitlemise ja äraveo eeskirja § 3 lõikele 3 on erand korras lubatud kasutada reovee kogumiseks reovee kogumismahutit ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni. Kuni kanalisatsiooni välja arendamiseni piirkonnas lahendatakse kanalisatsioon lokaalselt ning reovee kogumise lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Kogu planeeritav ala on kaetud maaparandussüsteemi kuivendusvõrgu drenaažitorustikega, mis Põllumajandusameti andmetel ei kuulu enam maaparandussüsteemide registrisse. Olemasolev süsteem Ringi kinnistu põhjapoolses osas kuulub likvideerimisele.

Planeeritavale tiigile näha ette ülevoolu rajamine üleujutuste vältimiseks. Vastav lahendus kajastada ehitusprojekti.

Säilitada, vajadusel taastada, teiste kinnistute drenaažitorustiku ja kuivenduskraavide ühendused. Vajadusel rekonstrueerida Patika peakraav allavoolu.

Sademevesi immutatakse kinnistuseselt pinnasesse (ka parklatelt ja platsidelt, mis on kaetud vastava pinnakattega), kokku kogutud sademevesi juhtida olemasolevatesse ja planeeritavatesse/projekteeritavatesse kuivenduskraavidesse või rajatavasse tiiki. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Tee maa-alalt juhitakse sademevesi pinnasesse ja kuivenduskraavidesse. Vajadusel paigaldada parkimisplatsidele õli-liivapüüdurid.

Sademevee immutamisel pinnasesse peab tagama, et see oleks kooskõlas vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ toodud nõuetega.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk planeeritaval kinnistu osal:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=53.96 l/s
	Kivisillutis	Q=59.15 l/s
	Muru	Q=419.27 l/s
	Kokku	Q=532.38 l/s

Juhul kui tööde käigus süvendatakse mõnda olemasolevat kraavi, tuleb vajadusel taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 6 sätestatust ehk veekogu, mille veepeegli pindala on üks hektar või suurem, rajamiseks, likvideerimiseks, süvendamiseks või veekogu põhja pinnase paigaldamiseks. Samuti on kraavidel veekaitsevöönd, mille kitsendustega tuleb antud tööde teostamisel arvestada.

Kraavi puhastamiseks setetest pole vee erikasutusluba vajalik, kuna lähtuvalt veeseaduse § 8 lg 4 ei ole abinõude rakendamine pinnaveekogude korrashoiuks vee erikasutus kui selleks ei kasutata kemikaale. Veeseaduse § 8 lg 2 p 7 tulenevalt on vajalik vee erikasutusluba kui uputatakse tahkeid aineid veekogusse ja veeseaduse p 9 tulenevalt kui veekogu kasutamisel muudetakse vee füüsikalisi või keemilisi või veekogu bioloogilisi omadusi.

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 keskkonnaohtliku reostuse tekkimisel asuda neid kohehelt likvideerima ja informeerida juhtunust Päästeteenistust ja omavalitsust;
3. töid teostada võimalikult madalveeperioodil ning minimaalsetel vooluhulkadel, et vältida heljumi levikut Kurna ojas;
4. tööde teostamine vees ei tohi suurendada heljumi väljakannet ega tekitada lisareostust oja. Heljumi ja suuremate tahke aine osakeste väljakande vältimiseks paigaldada töötsooni vahetult allavoolu heljumiekraan;
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;
7. kraavist väljakaevatud sette (pinnase) ehk maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) mõistes kaevise kohta on vajalik vastavalt MaaPS § 60 lg 3 sätestatule edastada Keskkonnaametile teade juhul, kui projektiga kavandatud tööde käigus viiakse katastriüksuselt välja (ehk ei täideta tagasi) eelnevalt looduslikus seisundis olnud kaevist. Juhul kui eelnimetatud kaevise võõrandamise teatele on antud Keskkonnaameti nõusolek, siis ei käsitleta eemaldatavat saastumata pinnast jäätmena ning selle edasiseks käitlemiseks ei ole jäätmeluba ega jäätmekäitleja registreerimistõendit vaja. Kui kaevise võõrandamise nõusolek puudub, on katastriüksuselt välja viidava pinnase puhul tegemist jäätmetega ning selle ladustamiseks või edasiseks käitlemiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõend. Sellisel juhul tuleb lähtuda keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 "Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded" toodud nõuetest.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 226103 16.12.2014.

Planeeringu alale rajatakse 10/0.4kV alajaam, millele Elektrilevi tagab perspektiivselt toite Tehnopark 10 10/0.4 kV alajaamast (vt all asendiskeem). Alajaamast varustatakse planeeringu ala projekteeritava 0.4kV kaabelliiniga (vt Tehnovõrgustiku joonis AS-05). Planeeritud on liitumiskilbi asukoht. Tagada alajaamale ja liitumiskilbile vaba juurdepääs.

Perspektiivse kaabelliini asukoht selgub projekteerimise käigus.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Tehnopark 10 alajaam



Planeeritav Ringi kinnistu

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse perspektiivselt maakütte või omal kinnistul lokaalse katlamaja baasil.

Täpsem lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 25211897.

Seoses ELASA ELA085 mikrorustiku trassi I etapi valmimisega Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ääres ning varasema AS Eesti Telekom poolse detailplaneeringu kooskõlastuse (11.10.2016) kehtivuse lõppemisega on detailplaneeringus muudetud Telia Eesti AS (endine AS Eesti Telekom) palvel liitumispunkti asukohta (vt Tehnovõrkude joonis AS-05).

Riigiteega ristuv tehnovõrk kavandada kinnisel meetodil.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. Perspektiivse sidekanalisatsioonitrassi tähistamine on vajalik maa-ala reserveeritakse.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse ette täiendav säilitatava ja kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013. a kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringu ala asub riigimaantee vahetus kauguses on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liiklusrumüra (ka vibratsioon ja õhusaaste).

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (müratõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal mürataset vähendamiseks on kinnistule müra vastase meetmena planeeritud täiendavat kõrghaljastust.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 "Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Veekaitsevööndis on lubatud raiuda vigastatud, surevaid ja surnuid puid ning koristada võsa/risu. Võimalusel mitte langetada elujõulisi puid ning kraavi kaldaid mitte lagedaks raiuda. Nimelt on kaldakooslustel, sh ka vooluveekogu kaldal kasvaval puistul täita oma kindel ja oluline roll vooluveekogu kalda kaitsel – puistus tekkiv varis jm orgaanika vähendab erosiooniohtu kaldal.

Töid teostada tehniliselt korras seadmete ja masinatega, vältida veekogu reostamist.

Tööde käigus tekkida võiva keskkonnareostuse korral rakendada koheselt abinõusid reostuse likvideerimiseks ja leviku tõkestamiseks. Keskkonnareostusest informeerida Keskkonnainspektsiooni Harjumaa bürood (696 22 50 või lühinumbri 1313).

Tiigi täpne suurus selgub tööprojekti koostamise käigus. Vastavalt suurusele määratakse seadusest tulenevad kaitse- ja piiranguvööndid. Põhijoonisel tähistatud tiigi kuju ja veekaitsevöönd on indikatiivsed.

Samuti täpsustakse projekteerimise käigus tiigile täiendava ülevoolu rajamise vajadus.

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Vastavalt Planeerimisseaduse §126 lg 1 p 15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Märkus:

1. Riigitee I etapi ümberehitus peab olema realiseeritud enne mistahes planeeritavate hoonete ehituslubade väljastamist.
2. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
4. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsuks riigitee ristmiku ümberehituse (aeglustus- ja kiirendusradade rajamine) ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele hoonetele ehitusloa väljastamist.
5. Enne tööde algust peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa (MuKS § 24; <http://muinas.ee/sinule/vormid> - Luba kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks).

D. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Aaviku küla Ringi kinnistu ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Muinsuskaitseamet	29150, 31.01.2017	Kooskõlastatud Armin Rudi Harjumaa vaneminspektor	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega
2.	Maa-amet	6-3/16/11490-508.12.2016	Ei esita vastuväiteid Anne Toom Peadirektori asetäitja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
3.	Maanteeamet	15-2/15-00700/598, 04.01.2017 15-2/15-00700/603, 19.01.2017	Kooskõlastatud Marten Leiten Planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega
4.	Põhja-Eesti Päästkeskus	K-MS/53-2, 12.10.2015	Kooskõlastatud Martin Seetur	Kaust nr 1 Seletuskiri lk 11, 12 Põhijoonis AS-04 Kooskõlastusleht 1 Rae VV arhiiv	
5.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	5891173579, 19.10.2015	Kooskõlastatud Priit Mägi	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Telia Eesti AS (sidevarustus)	27478334, 19.10.2016	Arvo Sepp Telia Eesti AS	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
7	Keskonnaamet	6-2/16/502-4, 01.02.2016	Kooskõlastatud Sulev Vare Harju-Järva-Rapla regiooni juhataja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimustega
8	Põllumajandusamet	14-18/834-1, 01.06.2016	Puudub õigus tingimuste seadmiseks Ragna Toom Põllumajandusamet Juhataja asetäitja Harju keskus	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	Ala on kustutatud maaparandussüsteemi registrist
9	Siseministeerium	13-3/270-2, 14.07.2016	Kooskõlastatud Riho Kuppert Varade kantsler kantsleri ülesannetes	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
10	Kaitseministeerium	12.2-1/16/2423, 22.06.2016	Kooskõlastatud märkusteta Ingvar Pärnamäe Kaitseinvesteeringute asekancler	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED