

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Töö nimetus: Kopli küla Tammesaare kinnistu ja lähiala detailplaneering
Töö nr: HDP-04/06
Tellija: Rae Vallavalitsus
Koostaja: Hirundo OÜ , juhatuse liige Taimi Kirs
Huvitatud isik 1: Tõnu Loigom
Huvitatud isik 2:

Tatjana Alberg;
Andrus Hännikäinen;
Veera Kolpakova;
Ivar Jegerson;
Ülar Jegerson;
Sergey Gavva;
Svetlana Kerner;
Vjatcheslav Kotomtsev;
Vladimir Samkov;
Agrafena Samkova;
Vadim Zujev;
Arvo Lainevool.

Rae Vallavolikogu 20.03.2007 otsusega nr 245 „Kopli küla Tammesaare ja Tammsaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine“ algatati detailplaneering ning kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtisid kuni 20.03.2008. Rae vallavalitsuse 05.02.2008 korraldusega nr 168 „Rae valla Kopli küla Tammesaare ja Tammsaare kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähtetingimuste kinnitamine“ kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtisid kuni 05.03.2009.

30.03.2016 jõustus „Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks“, mis oli sõlmitud Rae valla, huvitatud isikute ja detailplaneeringu koostaja vahel.

Rae Vallavalitsuse 09.08.2016 korraldusega nr 1190 „Kopli küla Tammesaare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ muudeti Rae Vallavolikogu 20.03.2007 otsusega nr 245 algatatud detailplaneeringu nimetust ja asendada nimetus „Kopli küla Tammesaare ja Tammsaare kinnistute ja lähiala detailplaneering“ nimetusega „**Kopli küla Tammesaare kinnistu ja lähiala detailplaneering**“, käsitledes **planeeringualana ligikaudu 2,8 ha** suurust Tammesaare kinnistut. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Rae vallas Kopli külas alljärgnevaid maaüksuseid:

Maaüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr nr	Pindala	Sihtotstarve (katastri liik)	Kinnistu omanikud
Tammesaare	65301:013:0357	10428602	27657m ²	maatulundusmaa	vastavalt huvitatud isikute nimekirjale

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste töödega:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused";
- Rae valla ehitismäärusega (01.03.2009);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;

- 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 "Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend";
- Uus-Vahtramäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud 15.08.2006 otsus nr 143);
- Rahula maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 14.10.2003 otsus nr 136);
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 Geodeesiakeskus GEOPPOINT töö nr 17-G102 14.03.2017

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Projekteerimisel on arvestatud kõiki Eesti Vabariigi kehtivaid projekteerimist ja ehitamist puudutavaid nõudeid ja ettekirjutusi. Kehtestatud planeering on edaspidise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks planeeringuga moodustatud kruntidele.

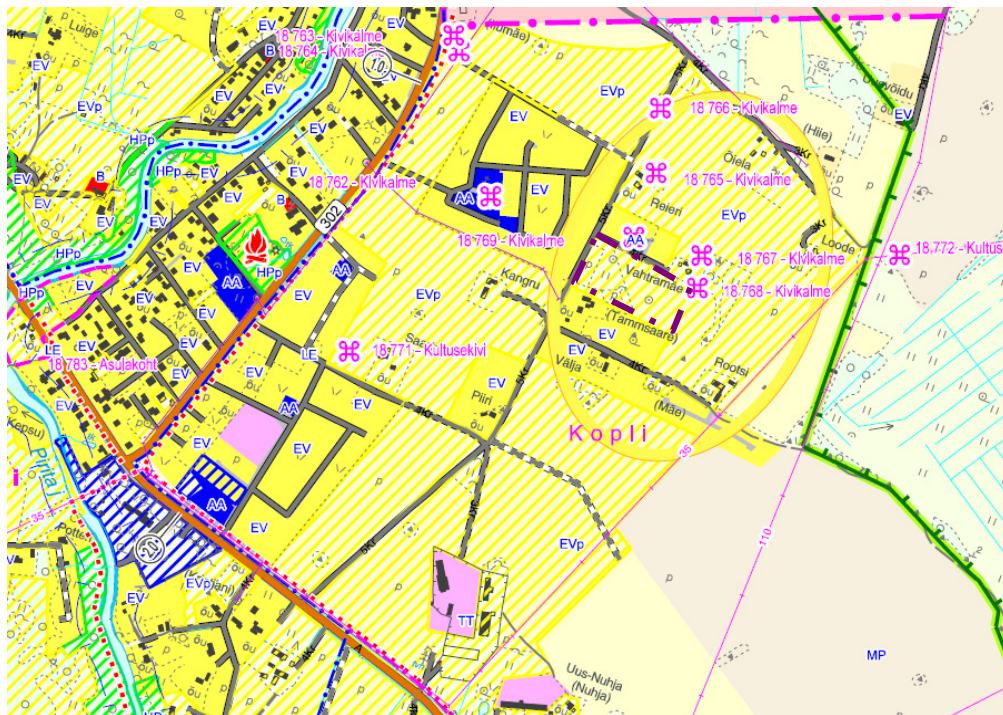
2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa.

Tabel 1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Kopli külas	Kopli küla Tammesaare kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused
Maa sihtotstarve	perspektiivne elamumaa	elamumaa
Krundi suurus	min 1500m ²	min 1500m ²
Krundi täisehitus %, koormusindeks	- Ühepereelamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest	Ühepereelamutel on täisehitus 12-15%.
Kõrgus ja korruselisus	2 korrust ja 8m kõrge	2 korrust ja 8m kõrge
Abihooned	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m ² /hoone, kõrgus kuni 5m	1 abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 80m ² , kõrgus kuni 5m
Piirded	-Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -Võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	Piirdeks võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Piirde kõrgus kuni 1,5m.
Parkimine	min 2 kohta ühe elamuühiku kohta	3 parkimiskohta

VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST



Planeeringu ala asukoht

LIIGI

- Põhimaanteed, mahasõidud keelatud
- Kõrvalmaanteed
- Kohaliku tähtsusega teed ja tänavad ning muud teed
- Perspektiivne maantee*
- Perspektiivne tänav*
- Likvideeritav teelõik
- Kilomeetritähis
- Raudtee
- Kavandatava Rail Baltica raudteetrassi koridor*
- Kavandatava raudtee II peatee trassi koridor*
- Kergliiklustee*
- Eritasandiline ristmik: olemasolev, perspektiivne (ristmiku rajamiseks orienteeruvalt vajalik maasala)
- Riste: olemasolev, perspektiivne (ristmiku rajamiseks orienteeruvalt vajalik maasala)
- Eritasandiline raudteeriste: olemasolev, perspektiivne (ristmiku rajamiseks orienteeruvalt vajalik maasala)
- Perspektiivne kahetasandiline kergliikuse ja jalakäijate ülekäik
- Loomatunnel

* Kõikide kavandatavate teede asukohad täpsustuvad detailplaneeringute koostamise käigus

LOODUS- JA MUINSUSKAITSE

- Muinsuskaitsealune objekt
- Mälestise ühine kaitsevöönd (v.a. kaitsealuste objektide kaitsevööndid 50m ulatuses)
- Arheoloogiline muistis, kaitse alla võtmine menetlemisel
- Kohalikul tasandil kaitstavad kultuuriobjektid
- Kaitsealune looduse üksikobjekt kaitsevööndiga
- Kohalikul tasandil kaitstav loodusobjekt
- Ürglooduse objekt: kivi, rändrahn
- Arheoloogiamälestis ja ürglooduse objekt: kivi, rändrahn
- Looduskaitseala
- Hoiuala
- Rohevõrgustik
- Ajalooline asustusstruktuur
- Ranna või kalda ehituskeelvöönd

ADMINISTRATIIVJAOTUS

- Vallapiir
- Küla lahkmejoon
- Aleviku piir

MAAKASUTUS

- | OI. olev | Planeeritav | |
|----------|-------------|---|
| | | Keskuse maa |
| | | Ühiskondlike ehitiste maa |
| | | Ärimaa |
| | | Elumumaa |
| | | Hajasaastuses paiknev elumumaa (moodustub õuemaadest, millele on antud elumumaa juhtotstarve) |
| | | Kaitsealajastuse maa |
| | | Hajajala ja parkmetsa maa |
| | | Kalmistumaa |
| | | Lennuvälja maa |
| | | Raudteemaa |
| | | Liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa |
| | | Jäätmekäitluse maa |
| | | Tehnorajatis maa |
| | | Riigikaitsemaa |
| | | Mäetööstusmaa |
| | | Tootmis- ja ärimaa |
| | | Põllumajandusmaa |
| | | Metsamajandusmaa |
| | | Veekogu |
| | | Põld / Looduslik rohumaa |
| | | Kõlvik |
| | | Supluskoh |
| | | Perspektiivne külaplats |
| | | Jüri aleviku üldplaneeringu ala |

(Rae valla üldplaneeringuga määratakse maa- ja veetalu üldised kasutamise- ja ehitustingimused, sh maakasutuse juhtotstarve. Rae valla territooriumil, välja arvatud Jüri aleviku ja sellega piirnevat Vaskjala, Vaskjala ja Karla külaosa üldplaneeringu alal (Jüri aleviku üldplaneeringu ala). Sellel planeeringualal jäteti koostamisel kehtima 20.09.2012. Rae Vallaõrkoogu otsusega nr 196 kehtestatud Jüri aleviku ja sellega piirnevat Vaskjala, Vaskjala ja Karla külaosa üldplaneeringu koostamisel kehtestatud.)

TIHEASUSTUS- JA DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALAD

Tiheasustusaladena määratakse:

- Rae valla alevikud (Lagedi, Jüri, Assaku ja Vaida)
- Kõik maakasutuskardil esitatud olemasolevad või kavandatavad elumumad, ärimaad, tootmis- ja ärimaad, keskuse maa ning ühiskondlike ehitiste maa:

- EV
- B
- TT
- AA
- EVp
- Bp
- TTp
- AAP

Välja arvatud üksikute paiknevad elumad koos õuemaadega, millele on antud elumumaa juhtotstarve.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladena määratakse:

- Tiheasustusalad
- Rohevõrgustiku alad
- Ajaloolise asustusstruktuuriga alad

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Kontaktalas olevad katastriüksused on nii elamumaa, kui maatulundusmaa sihtotstarbega Planeeringuala vahetus naabruses on Uus-Vahtramäe kinnistu detailplaneeringu ala (kehtestatud 15.08.2006 otsus nr 143) ning Rahula maaüksuse detailplaneeringu ala (kehtestatud 14.10.2003 otsusega nr 136).

Rahula mü. detailplaneeringus oli määratud hoonestus ja ehitusõigused alljärgnevalt:

- Elamumaa krundi suuruseid jäid vahemikku 1108m²-1510m²
- Ehitistealune pind jääb vahemikku 222m²-307m²
- Täisehituse 20%
- Krundil võib paikneda maksimaalselt 1 elamu, 1 kõrvalhoone
- Hooned võib projekteerida maksimaalselt II korruselistena, kõrgusega 9m

Uus-Vahtramäe kinnistu detailplaneeringus oli määratud hoonestus ja ehitusõigused alljärgnevalt:

- Elamumaa krundi suuruseid jäid vahemikku 1503m²-1594m²
- Ehitistealune pind 250m²
- Täisehituse 16-17%
- Krundil võib paikneda maksimaalselt 1 elamu, 1 kõrvalhoone
- Hooned võib projekteerida maksimaalselt II korruselistena, kõrgusega 9m

Sotsiaalne infrastruktuur kontaktvööndis on hästi arenenud.

Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus 1,2km; kauplus ca 1,0km; kool ja lasteaed ca 1,2km ning Lagedi raudteejaam ca 3km.



Foto Ülase tee ääres olevale hoonestusele



Foto Vahtramäe tee ääres olevale hoonestusele

4. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

4.1. Asukoht

Planeeritav ala asub Kopli küla keskel, Ülase tee ääres. Planeeritava ala moodustab Tammesaare kinnistu, katastritunnus 65301:013:0357, suurus 2,8 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

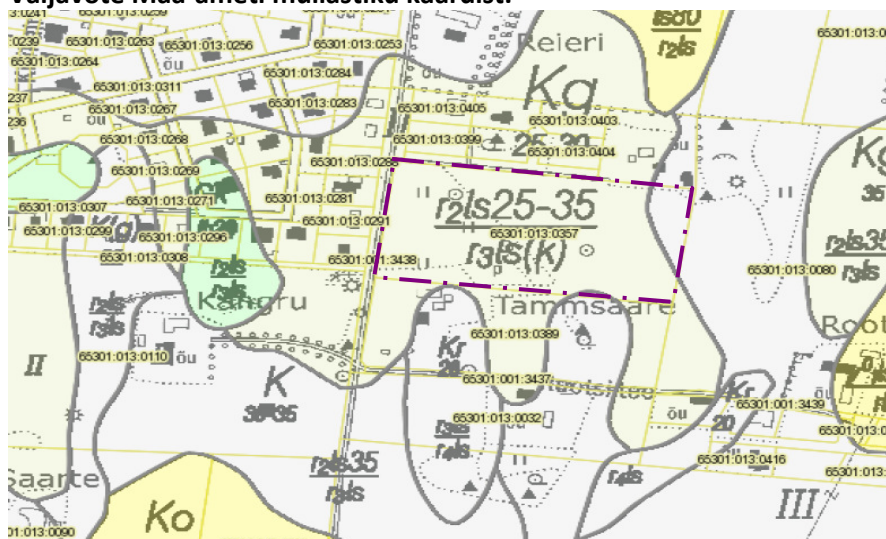
Maa-ala piirneb:

- | | | |
|------------------|------------------|----------------------------------|
| • 65301:013:0397 | Vahtramäe tee | - TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA; |
| • 65301:013:0396 | Vahtramäe tee 11 | - MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEGA; |
| • 65301:013:0396 | Ülase tee T1 | - TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA; |
| • 65301:013:0080 | Rootsi | - MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEGA; |
| • 65301:013:0389 | Tammsaare | - ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA; |
| • 65301:001:3438 | Ülase tee L1 | - TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA |

4.2. Pinnas

Planeeritava ala mullastiku struktuuriks vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele on 95% osas gleistunud rähkmuld (Kg), 5% maa-alast on rähkmullad (K). Muldade lihtlõimiseks on rähkne liivsavi (r2ls/r3ls). Huumushorisondi tusedus 25-30cm.

Väljavõtte Maa-ameti mullastiku kaardist.



Planeeringu ala asukoht

4.3. Reljeef ja haljastus

Pool planeeritavast alast (idapoolne maaüksus) on kirde-edela suunalise kaldega, kõrguste vahemikuga 45,52-41,31. Läänepoolne maaüksus on lõuna-põhja suunalise kaldega, kõrguste vahemikuga 42,34-40,70.

Kogu ala on kaetud rohumaaga, mis on osaliselt juba võsastunud. Kinnistul kõrghaljastus puudub.

4.4. Hoonestus

Tammesaare kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata

Planeeringualal ehtisregistris olevad ehitised ja rajatised

Nr	Ehtisregistri kood	Nimetus	Pindala m ²
1	220707715	veetorustik	144
2	220707655	kanalisatsioonitorustik	207

4.5. Teed

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud osaliselt valla munitsipaalomandis oleva avaliku kasutusega 6530237 Ülase tee kaudu ning eraomandis oleva Ülase tee T1 ja Vahtramäe teelt.

4.6. Tehnovõrgud

Planeeritaval alal paikneb elektriõhuliin alla 1 kV tunnusega M92909167.

Planeeringu alal kulgevad piirkondlikud vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Ülase tee ääres kulgevad 0,4kV maakaablid koos liitumiskilbiga, mis varutavad elektrienergiaga Ülase tee läänepoolset küljel olevaid elamumaa krunte.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeritav ala ei asu Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala (08.06.2016). Lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (EE0010120) 4,2 km kaugusel kirdes. Planeeritav tegevus ei mõjuta Natura 2000 ala.

Pärandkultuuri objekte pole Maa-ameti andmetel detailplaneeringu alale ega sellega piirnevatele kinnistutele registreeritud.

Tammesaare maaüksuse kirde nurgal on arheoloogiamälestis, **Kivikalme reg. nr 18768**.



Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kehtivad Muinsuskaitse seaduse §24 ja 25 lg 7 ja 2 tulenevad kitsendused. Mälestise kaitsevöönd on 50m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitse seadus § 25 lg 3). Kaitsevööndi ülesanne on tagada kinnismälestise vaadeldavus ning mälestise ja seda ümbritseva maa-ala kultuurväärtusliku struktuurelementide säilimine ruumilises kontekstis. Mälestise kaitsevöönd ei ole otseselt ehituskeelu ala, kuid seal ehitamiseks, teede kraavide ja trasside rajamiseks, muude mulla- ja kaevetöödeks ning maaparandustöödeks tuleb taotleda Muinsuskaitseameti luba. Loa saamise tingimused otsustab amet lähtudes seadusest- mälestise olemusest ja kaitsevööndi eesmärgist.

6530237 Ülase tee kaitsevööndi **laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast**.

Planeeritavate tehnovõrkude piiranguvööndi ulatused:

- 0,4 kV elektri õhuliini 2+2m kaitsevöönd õhuliini teljest;
- 0,4kV elektri kaabliini 1+1m kaitsevöönd kaabliini teljest;
- Vee- ja kanalisatsioonitrassi 2+2m kaitsevöönd trassi teljest.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Üldised põhimõtted

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on välja selgitada võimalused antud piirkonda täiendavate elamumaa kruntide rajamiseks. Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks, sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks.

Planeeringu eesmärgiks on:

- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- lahendada tehnovõrkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- töödelda välja planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Planeeritaval alal moodustatakse 14 ühepere elamumaa krunti, 3 transpordimaa krunti ja 1 ühiskondliku maa krunt.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/lahtutatavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	EP	1511	65301:013:0357	-1511	Maatulundusmaa
2	EP	1503	65301:013:0357	-1503	Maatulundusmaa
3	EP	1505	65301:013:0357	-1505	Maatulundusmaa
4	EP	1511	65301:013:0357	-1511	Maatulundusmaa
5	EP	1905	65301:013:0357	-1905	Maatulundusmaa
6	EP	1502	65301:013:0357	-1502	Maatulundusmaa
7	EP	1503	65301:013:0357	-1503	Maatulundusmaa
8	EP	1504	65301:013:0357	-1504	Maatulundusmaa
9	EP	1510	65301:013:0357	-1510	Maatulundusmaa
10	EP	1502	65301:013:0357	-1502	Maatulundusmaa
11	EP	1502	65301:013:0357	-1502	Maatulundusmaa
12	EP	1504	65301:013:0357	-1504	Maatulundusmaa
13	EP	1506	65301:013:0357	-1506	Maatulundusmaa
14	EP	1505	65301:013:0357	-1505	Maatulundusmaa
15	HP	2460	65301:013:0357	-2460	Maatulundusmaa
16	LT	2519	65301:013:0357	-2519	Maatulundusmaa
17	LT	930	65301:013:0357	-930	Maatulundusmaa
18	LT	285	65301:013:0357	-285	Maatulundusmaa

Krundi kasutusotstarve detailplaneeringu liigi järgi:

EP- üksiklamu maa

LT- tee ja tänava maa

HP- haljasala maa

Näitajad kruntide kohta

Pos nr	Krundi aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m ²	Maksimaalne ehitistealune pind m ²	Maksimaalne korrusellus elamu/kõrvalhoone	Hoonete arv krundil Elamu/kõrvalhoone	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi sihtotstarve katastri järgi	Suletu brutopind Katastriüksuse sihtotstarvete kaupa	Parkimiskohtade arv Norm*/kavandata
1		1511	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
2		1503	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
3		1505	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
4		1511	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
5		1905	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
6		1502	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
7		1503	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
8		1504	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
9		1510	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
10		1502	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
11		1502	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
12		1504	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
13		1506	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
14		1505	225	II -I/I	1/1	EP	E	400	2/3
15		2460	-	-	-	HP	Üm	-	-
16		2519	-	-	-	LT	L	-	-
17		930	-	-	-	LT	L	-	-
18		285	-	-	-	LT	L	-	-

Katastriüksuse liigi järgi:

E- elamumaa

Üm- ühiskondlik maa

L- transpordimaa

* parkimiskohtade arvutus vastavalt kehtivale üldplaneeringule

Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda ja elamukruntide kena väljanägemist on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:

Elamute projekteerimise reeglid

Hoonete rajamisel ja materjalide valikul tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Arvestada tuleb ka ümbritsevatel kruntidel asuvate hoonete viimistlusega ühtse ilme saavutamiseks. Planeeringualale rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus, naaberkinnistute hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ning katusekalletega. Ühel krundil asuva põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel kokku sobima.

Detailplaneeringuga määratud ehitistealuse pinna moodustavad kõik kinnistule planeeritavate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisaluste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad). Majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvutamise alused“.

Alla 20m² ja alla 5m kõrgusega ehitised on keelatud paigutada krundi piirile lähemale kui 4m ja tee kaisevööndisse (alus: Majandus- ja taristuministri määrusele 02.06.2015 nr 54 „ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §19).

Arhitektuursed tingimused elamumaa kruntidel	
Krundil võib paikneda maksimaalselt 1 elamu ja 1 kõrvalhoone (abihoone).	
Elamu	Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 8m Hoone suurim lubatud korruselisus kuni II maapealset ja I maa-alune korrus Lubatud katusekalle on vahemikus 15°-40° Katuseharja suund paralleelne või risti kinnistu ääres paikneva teega
Abihoone	Abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 80m ² Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 5m Hoone suurim lubatud korruselisus -I maapealne korrus Lubatud katusekalle on vahemikus 15°-40°
Hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal Hoonete ehitusel tuleb jälgida radoonihutu elamu ehitamise üldnõudeid	

Kasutatavad ehitusmaterjalid

Välisviimistluses soovitav kasutada puitu, tellist, klaasi, mineraal- või polümeerkrohvi, loodus- ja tehiskivi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud. Palkmajade ehitamine on keelatud. Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (profiilplekk, valtsplekk, bituumenkate, katusekivi).

Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Aiad ja piirded

Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega. Piirdeaia kõrgus max 1,5m. Materjal: puidust lattaed või võrkpiire hekiga

Parkimine

Sõiduautode parkimine tuleb lahendada omal krundil.

Tee de katetena krundisiseselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa.

Parkimisnormatiiv vastavalt standardile EVS 843:2016

Parkimiskohtade arvutus

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Elamumaa	-	3	3
2	Elamumaa	-	3	3
3	Elamumaa	-	3	3
4	Elamumaa	-	3	3
5	Elamumaa	-	3	3
6	Elamumaa	-	3	3
7	Elamumaa	-	3	3
8	Elamumaa	-	3	3
9	Elamumaa	-	3	3
10	Elamumaa	-	3	3
11	Elamumaa	-	3	3
12	Elamumaa	-	3	3
13	Elamumaa	-	3	3
14	Elamumaa	-	3	3
15	Üldmaa	-	-	-
16	Transpordimaa	-	-	-
17	Transpordimaa	-	-	-
18	Transpordimaa	-	-	-
KOKKU				42

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

5.2. Vertikaalplaneering

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Täpsemalt lahendada vertikaalplaneerimine hoone ja haljastuse projekti mahus. **Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m** hoonestusalal, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma- ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Vihma- ja pinnaseveed immutatakse omal krundil.

5.3. Insenertehniline lahendus

Krunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 kohaselt asub ala ÜVK piirkonnas.

5.3.1. Veevarustus

Planeeritava elamugrupi ööpäevane veevajadus on $Q = 14 \times 0,25 = 3,5 \text{ m}^3/\text{d}$, $105 \text{ m}^3/\text{kuus}$.

Planeeritav ala asub AS ELVESO vee-ettevõtluspiirkonnas.

Veevarustus tagatakse vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele VT-TT 039.

Liitumispunkti maakraanid paigutatakse 1,0 m kaugusele krundi piirist torustike koridori transpordimaa ja kinnistu piiri vahelisele haljasmaale, kõrvuti elamu kanalisatsiooni liitumispunkti kontrolltoruga.

5.3.2. Kanalisatsioon

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $3,5 \text{ m}^3/\text{d}$, $105 \text{ m}^3/\text{kuus}$.

Iga kinnistu jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev, mis ehitatakse teemaale 1m kaugusele krundi piirist. Kontroll- ja liitumiskaevud ehitatakse teleskoopsete suudmetega moodulkaevudena.

Pinnase- ja sadevett on keelatud juhtida reoveekanalisatsiooni.

5.3.3. Sademevesi

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon. Planeeringu alal puudub vajadus sademevee ärajuhtimise süsteem ehitada, vaid immutada sademevesi kohapeal muruplatsidel.

Sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei **ole lubatud**.

Kinnistutele sadav katuse vihmavesi, mis kogutakse kokku vihmaveerennide ja torudega, on soovitatav vihmavee püsttorude alla paigaldada infiltratsioonikastid või kogumislehtrid ja kokkuvoolukollektor, mis on juhitud kogumismahutisse, millele on paigaldatud ülevool infiltratsioonikassetti.

Vett saaks sellisel juhul kasutada haljastuse hooldamisel/kastmiseks.

Kui planeeringu alal pinnavete äravool pole ajuti tagatud tuleb teede külgnervate alade piki- ja pöikplaneerimisega ning kraavitamise (vajadusel) niiskustingimusi parandada.

5.3.4. Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded

Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus on 9m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Hoonete lubatud vähim **tulepüsivusklass on TP-3** (lubatud TP-2 ja TP-1).

Vajalik kustutusvesi $Q=10 \text{ l/s}$ 3 tunni jooksul saadakse Ülaste tee ja Vahtramäe tee ristmikul olevast maapealsest tuletõrjehüdrandist, kusjuures planeeringuala keskele sõidutee äärde on planeeritud täiendav maapealne tuletõrjehüdrant.

Juurdepääs tulekustutus veele on tagatud.

Tulekustutusvesi vastab EVS 812-6:2012

Tuleohutuskujad tagatakse vastavalt Majandus- ja taristuministri määrusele nr 54.

Tuleohutuse tagamine tuleb teostada vastavalt Tuleohutuse seadusele.

5.3.5. Elektrivarustus

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilistele tingimustele nr 247757.

Planeeritava juurdepääsutee ristmikule, jaotuskilbi Ülase tee 25(25)JK juurde on planeeritud 10/0,4kV alajaam, mille toide saadakse olemasolevast 10kV kaablist 19109. Planeeritavad 0,4kV kaabelliini trassid saavad alguse olemasolevatest 0,4kV jaotuskilpidest Ülase tee 25(25)JK ja Ülase tee 29(23)JK, kusjuures seoses planeeritava juurdepääsutee ristumisega Ülase teega tuleks jaotuskilp Ülase tee 25(25)JK ümber tõsta planeeritava alajaama poole.

Kruntide piirile paigaldatakse jaotus- ja liitumiskilbid koos arvestussüsteemide ja liitumispunkti kaitsmetega.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadusel vastava liini.

Tammesaare mü. põhjapoolsel piiril olev 0,4 kV õhuliin demonteeritakse ning olemasoleva tarbija (Vahtramäe tee 11 kü.) elektrivarustus on taastatud kaabelliinina läbi detailplaneeringu ala, tarbija kulul.

Ülase tee äärde planeeritud kergliiklustee rajamisel tõstetakse ringi olemasolevad liitumis/jaotuskilbid ning vajadusel elektrikaablid tellija kulul.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.3.6. Telekommunikatsioon

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga.

5.3.7. Soojavarustus

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet vms.

Vastavalt „Vedelkütuse erimärgistamise seadusele“ (jõustunud 01.05.2015) on õliküte keelatud.

Soojavarustuse planeerimisel ei soovita elektrikütte kasutamist vaid planeerida säästlikumat küttelehendust.

Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteemi, on soovitatav rajada maaküte ehk maasoojuspump.

Maasoojuspump on keskkonnasõbralik

- Puudub suits, tuhk, tahm ja tolmu
- Puudub kütusehais

Maakütte 4 erinevat liiki on:

- maapind (horisontaalne või spiraalne maakollektor)
- soojuspuurauk (energiapuurauk), kinnine süsteem (vertikaalne)
- energiakaev (puurkaev), avatud süsteem (vertikaalne)
- veekogu (pinnavesi, veekollektor)

Planeeringu alale on lubatud horisontaalne või spiraalne maakollektorit. Nii horisontaalne- kui spiraalse kollektori torustik ei kahjusta ehitusjärgselt maastiku visuaalset ilmet, kuna asuvad maa all ning rajamisjärgselt viiakse läbi haljastustööd. **Põhjavee** reostamise **oht** tekib ainult siis kui on eiratud paigaldusnorme.

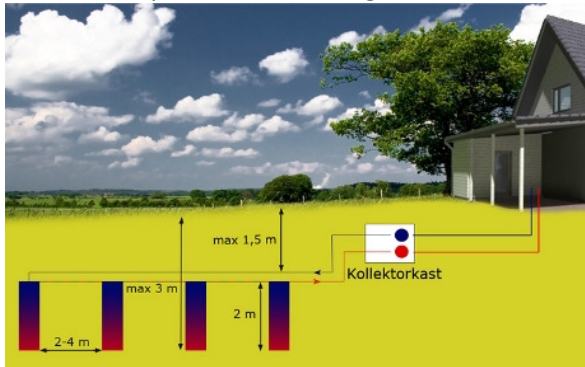
Nõuded maakollektori paigaldamisel

- Maakollektori torustiku paigaldamiseks peab olema tehtud tööjoonis. See tagab vajaliku teabe torustiku paiknemise kohta maapinnas
- Maakollektorina on soovitatav kasutada plastiktoru **PEM 40 x 2,4**
- Maakollektor paigaldatakse **1 m** sügavusele ning torude vahekaugus peab olema vähemalt **1 m**
- Ühe maaküttekontuuri pikkus on maksimaalselt **400 m**. Rohkem kui ühe maaküttekontuuri kasutamisel tuleb paigaldada vooluhulkasid reguleerivad ventiilid

- Kui maakütte torude vahekaugus üksteisest või teistest objektidest on alla 1 meetri, siis tuleb need isoleerida kummiisolatsiooniga (seinapaksusega 13 mm) ja ümbritseda kõva koorikuga.
- Maakollektori torude omavaheliseks ühendamiseks peab kasutama **keevismuhvi**, mitte keermesmuhi (keermesmuhi võib hakata lekkima) Läbiviigud ehituskonstruktsioonidest (majja sisenevad torud) peavad olema hästi isoleeritud.

Kuna horisontaalse maakollektori paigaldamiseks on nõutav piisavalt suur maatükk, siis otstarbekam oleks paigaldada spiraalse kollektori.

Spiraalsed kollektorid kujutavad endast kahe meetri kõrguseid torukujulisi spiraale, kus külmakandevedelik liigub ülalt alla. Spiraalkollektorid paigaldatakse kolme meetri sügavustesse puuritud aukudesse ning ühendatakse vastavalt vajalikule soojushulgale. Üks spiraal võtab enda alla keskmiselt 8-10 m² maad. Jadamisi võib ühendada kuni 5 spiraalkollektorit. Spiraalkollektorite ühendid koondatakse koondkollektoris, kust viiakse magistraaltorustik elamusse, väiksemate süsteemide puhul tuuakse magistraalid otse katlamajja.



Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

5.3.8. Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud osaliselt valla munitsipaalomandis oleva avaliku kasutusega 6530237 Ülase tee kaudu ning eraomandis oleva Ülase tee T1 ja Vahtramäe teelt.

Juurdepääs kruntidele pos. 1-4 toimub Vahtramäe teelt. Juurdepääsutee olukord Vahtramäe teelt lepatakse kokku servituudi seadmise lepingus. Kui juurdepääsutee servituudi seadmisel ei esita kinnistuomanik nõudmisi tee seisukorrale, siis jääb tee olukord samaks. Detailplaneeringu põhijoonisele on peale kantud juurdepääsutee servituudi ala, mis seatakse planeeritud kruntide pos. 1,2,3,4 igakordse omaniku kasuks.

6530237 Ülase tee kaitsevööndi laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Ülase tee äärde on planeeritud teemaa krunt pos.17 olemasolevate tehnovõrkude ning perspektiivse 3m laiuse kergliiklustee tarvis. Krundi pos. 17 põhjapoolses osas on kergliiklustee planeeritud äärekiviga sõidutee äärde, kuna AS ELVESO ei nõustu kergliiklustee planeerimisel olemasolevate trasside peale. Kergliiklustee projekti käigus tuleb olemasolevad elektri liitumis/jaotuskilbid ringi tõsta tellija kulul.

Detailplaneeringuga on laiendatud Vahtramäe tee transpordimaa krunti 1,5m võrra, et võimaldada talvistes oludes teelt lume lükkamist.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kõik planeeringuala sõiduteed on kavandatud kahesuunalisele liiklusele.

Planeeritud teed on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrval olevatele haljasaladele.

Teemaale planeeritud sõiduteed detailplaneeringu raames rajatakse 4,5m laiusega, teepeenardega kummalegi poole 0,75 m. Planeeringuala siseteed rajatakse pinnatud kattega.

Teede katetena krundisiselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa.

Sõiduautode planeeritud 3 parkimiskohta tuleb lahendada omal krundil.

Iga ristmikule läheneva sõiduki juht peab nägema ristmiku teistelt harudelt lähenevaid sõidukeid õigeaegselt, et oleks võimalik ära hoida kokkupõrget. Põhijoonisel on esitatud nähtavuskolmnurgad, mille määramise aluseks on nähtavuskaugused lõikuvatel teedel. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4m. Detailplaneeringu joonisele on kantud nähtavuskolmnurk 3x100m

Planeeringualale kavandatud liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega projekteerib ja ehitab välja arendaja. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne arendusaladele hoone(te)ehitusloa väljastamist.

Planeeritud transpordimaa krundid pos.16 ja 18 jäävad eraomandisse, kusjuures krunt pos. 16 jääb kruntide pos. 5-14 kaasomandisse ning transpordimaa krunt pos. 18 jääb kruntide pos. 1-4 kaasomandisse.

Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub vastavalt Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) §94-le.

5.4. Haljastus ja keskkonkaitselised abinõud

5.4.1. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal kõrghaljastus puudub.

Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid.

Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamis kõrgus on minimaalselt 6m.

Elamukruntide ümber võib olla kuni 1,5m piire. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt piirkonnas levinud kujunduslaadist. Kruntide vaheline piire võib olla võrkpiire.

Kruntide haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Teemaal kruntide piiride ja sõidu- ning kõnniteete vaheline ala on planeeritud murualaks.

5.4.2. Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, **on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.**

5.4.3. Jäätmete käitlemine

Planeeritavatele elamumaa kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojekti.

Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjadega. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus.

5.4.4. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariolukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega. Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustööde teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked.

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud.

Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga.

Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

5.4.5. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Ehitisi, millele tuleks teostada ehitusprojekti koostamisel keskkonnamõju hindamine, planeeringuga ei kavandata. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS §6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolselt reoveekanalisatsiooni.

Planeeringu alal puudub vajadus sademevee ärajuhtimise süsteem ehitada, vaid immutatakse sademevesi kohapeal muruplatsidel.

Hoonete kütmiseks on soovitatav kasutada kombineeritud kütet ahikütte ja elektrikütte baasil. Soovituslikult võiks planeeritud elamutes kasutada alternatiivkütte võimalusi soojuspumpade näol.

Kuna elamukvartali siseteel on liiklusiiruse väike, siis liikluse müra tase on madal.

Elamute projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks looduskeskkonna vastupanuvõime või loodusvarade taastumisvõime ületamist ega keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müra taseme suurenemist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil.

Keskkonnoohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. **Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks.**

6. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organismi sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunud sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähi riski tase.

Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus. Sama kehtib ka passiivse suitsetamise korral. Seega on lihtsaim abinõu radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks suitsetamise piiramine.

Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne.

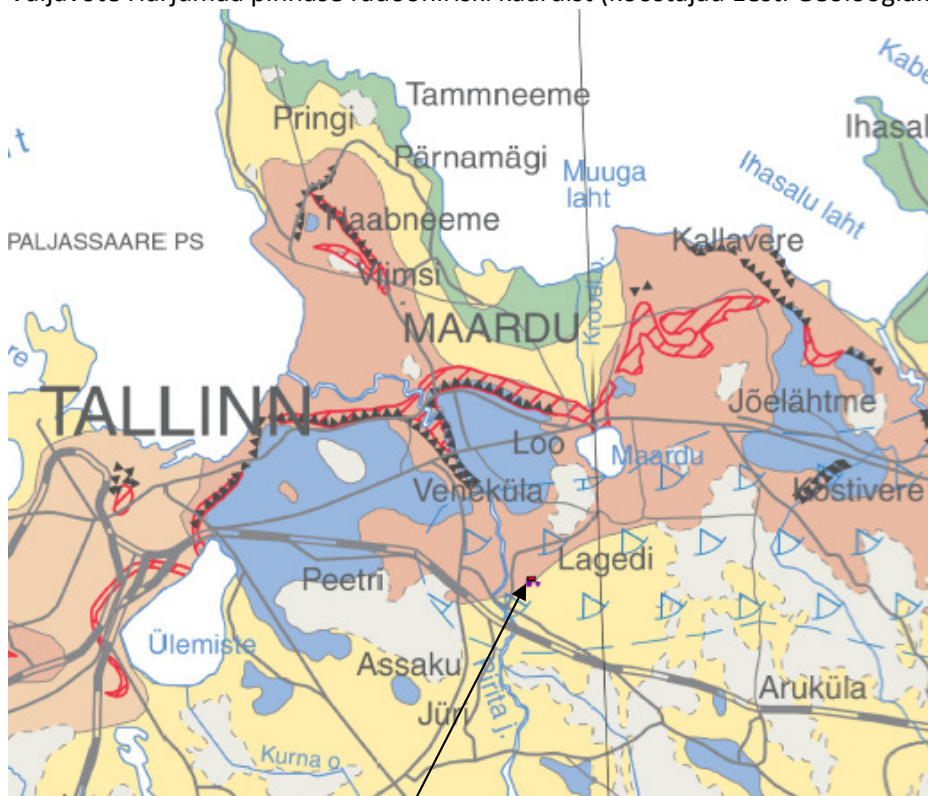
Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Eesti projekteerimismäärustes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³).

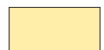
Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 “Radooniohutu hoone projekteerimine”.

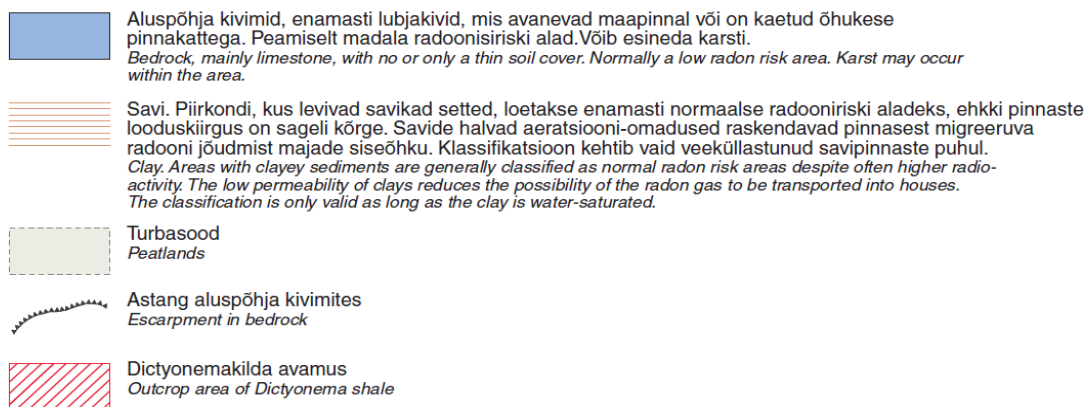
Väljavõtte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist (koostajad Eesti Geoloogiakeskus).



Planeeritava ala asukoht

Leppemärgid
Legend

-  Madala radooniriski ala, madala looduskiirgusega pinnased (peamiselt liivad ja aleuriidid). Kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva.
Low radon risk area. Soils, mainly sands and silts, with low radioactivity. Unusual with high radon levels in houses.
-  Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid.
Normal radon risk area. Soils with normal radioactivity. Small areas with low and high radon ground can occur.
-  Alad, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Valdavalt moreen ja liustikuvee (jäärjärvede ja glatsiofluviaalsed) setted. Kohati võib olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge.
Areas with local occurrences of high radon ground. Areas, dominated by till or glaciofluvial and glaciolacustrine sediments, with locally enhanced radioactivity. Areas where some houses may have high radon levels.
-  Kõrge radooniriski alad, kus avanevad uraani rikkad Dictyonemakilt, fosforiit ja oobolusliivakivi ning pinnastes esineb rohkesti nende kivimite fragmente. Radoonisisaldus majade siseõhus on sageli kõrge.
High radon risk area. Areas where uranium-rich Dictyonema shale, Obolus sandstone, and phosphorite occur in soils and outcrops. High radon levels in houses are common.
-  Karst. Karstipiirkonnad on tuntud kui potentsiaalselt radooniohtlikud alad. Kui hoone asub karstitühiku või -lõhe kohal, võib radoon migreeruda nende kaudu rõhuerinevuste tõttu majade siseõhku. Karstinähtusi esineb ka väljaspool kontuuriid alasiid.
Karst. Karst areas are known as potential radon prone areas. If a building is situated on a karst cavity or a fracture, radon gas may be moved into the building by a pressure-driven air flow. Karst can also be found outside the marked areas.



7. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Detailplaneeringus on arvestatud kuritegevuse ohjeldamiseks juhendmaterjalina „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ lähtuvalt EVS 809-1:2002. Kuriteohirmu alla mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused. Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalitsuse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast ega taha langeda kuriteo ohvriks:

- mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise;
- paigaldab turvalukudega turvauksed;
- hoiab autot kindla lukustusega garaažis;
- hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
2. Planeeritud teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks;
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
6. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni, elektri-, jne) kasutuslubade olemasolul;

Huvitatud isikute kohustused seoses Detailplaneeringu elluviimisega

- **Huvitatud isik 1 ja 2 kohustuvad seoses Taristuga** sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama nende kuuluva kinnistule Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- **Huvitatud isik 1 kohustub seoses Avaliku ruumiga** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud kinnistut läbiva avalikult kasutatava kergliiklustee teemaa kinnistu ning tagama selle Vallale tasuta üleandmise 3 (kolme) kuu jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest;
- **Kohustused seoses sisetee ja mänguväljakuga:**
 - Huvitatud isik 1 kohustub omal kulul hiljemalt 12 (kaheteistkümne) kuu jooksul Taristu rajamisest välja ehitama Detailplaneeringuga ette nähtud eraomandisse jääva sisetee koos tee juurde kuuluva, haljastuse vastavalt Detailplaneeringule.
 - Huvitatud isik 1 kohustub omal kulul moodustama Detailplaneeringuga määratud sotsiaalma kinnistu, kuhu on ette nähtud rajada mänguväljak.
 - Huvitatud isik 2 kohustub omal kulul projekteerima ja välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku hoolduse ja remondi.

Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Rae Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

9. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Detailplaneeringu autor
Maakorralduse insener
Taimi Kirs

19.04.2018.a.

