

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

SISUKORD	1
SISSEJUHATUS	3
1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	4
1.2 PLANEERITAVA ALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	4
1.3 PLANEERITAVA ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	4
1.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	5
1.5 OLEMASOLEVA TEHNOVARUSTUSE ÜLEVAADE	5
1.6 OLEMASOLEVA HALJASTUSE ÜLEVAADE	5
2 DETAIPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	7
2.1 PLANEERIMISPÕHIMÕTTED	7
2.2 KRUNTIDEKS JAOTAMINE	7
2.3 KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	8
2.4 ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	11
2.5 PIIRETE RAJAMISE TINGIMUSED	12
2.6 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED	13
2.7 VERTIKAALPLANEERIMINE	13
2.8 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	13
3 KOMMUNIKATSIOONID	15
3.1 VEEVARUSTUS	15
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	15
3.3 KANALISATSIOON	16
3.4 SADEMEVESI	16
3.5 ELEKTRIVARUSTUS	16
3.6 VÄLISVALGUSTUS	17
3.7 SOOJUSVARUSTUS	17
4 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	18
4.1 MÕJUD TAIMESTIKULE	18
4.2 LEEVENDAVAD MEETMED TAIMESTIKU SÄILITAMISEKS JA EHTUSTEgevuse LÄBIVIIMISEKS ...	18
4.3 MUUD KESKKONNATINGIMUSED	19
4.4 SOTSIAALMAJANDUSLIKUD MÕJUD	20
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	21
5.1 KURITEGEVUSE RISKID	21
5.2 STRATEEGIA KURITEGUDE JA KURITEOHIRMU VÄHENDAMISEKS	21
6 KEHTIVAD PIIRANGUD	23
6.1 TEEDE KAITSEVÕÕNDID	23

6.2	SERVITUUDID	24
6.3	ELEKTRIVÕRGU KAITSEVÕÖNDITE ULATUS	25
6.4	VEE- JA KANALISATSIOONIEHITISTE VEEKAITSENÕUDED	26
6.5	VÕTMEBIOTOOPIDE KAITSE	27
6.6	PUURKAEVU SANITAARKAITSEVÕÖND	27
6.7	JÄÄTMEKÄITLUS	28
6.8	VÄLISÕHU SAASTEKAITSE	28
6.9	MÜRANORMID	29
6.10	TULEOHUTUSNÕUDED	30

FOTOD

LISAD

- LISA 1 KATASTRIÜKSUSTE PLAANID (3 LEHTE)
- LISA 2 MULLIKMÄE-ESTRA KINNISTU OMANIKU NÕUSOLEK PUURKAEVU KAITSEVÕÖNDIST TULENEVA MAAKASUTUSPIIRANGU KOHTA
- LISA 3 EESTI GEOLOOGIAKESKUSE NÕUSOLEK PUURAUKUDE REG NR 1001 JA 1002 KASUTUSELEVÕTUKS VEEVARUSTUSE PUURKAEVUNA (2 LEHTE)
- LISA 4 EESTI ENERGIA OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKONNA TEHNILISED TINGIMUSED NR 79538
- LISA 5 KESKKONNAMINISTEERIUMI VASTUSKIRI PUURKAEVU REG NR 1001 SANITAARKAITSEALA VÄHENDAMISE KOHTA

SKEEMID

- SKEEM 1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT
- SKEEM 2 ROHELINE VÕRGUSTIK JA PÕHJAVEE KAITSTUS
- SKEEM 3 VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSE KAARDIST

JOONISED

- JOONIS 1 TUGIJOONIS M 1:1000
- JOONIS 2 PÕHIJOONIS M 1:1000
- JOONIS 3 TEHNOVÕRKUDE KOONDJOONIS M 1:1000
- JOONIS 4 ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSED

- KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
- KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD

SISSEJUHATUS

Aruvalla küla Mullikmäe kinnistu detailplaneering algatati 28.06.2005. a Rae Vallavolikogu otsusega nr 438. Töö koostamise aluseks oli Rae Vallavalitsuse 23.08.2005. a korraldusega nr 1006 kinnitatud Aruvalla küla Mullikmäe kinnistu detailplaneeringu lähtetingimused (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Peale planeeringu algatamist jagati endine Mullikmäe kinnistu (katastri tunnusega 65303:003:0080) (vt MENETLUSDOKUMENDID, *Lähtetingimuste Lisa 3*) Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistuteks (vt LISAD, *Lisa I*), mis ei muutnud planeeringu lähtetingimustes määratud planeeringu ala ega planeeringu koostamise eesmärki, kuid muutis planeeringu nimetust. Seetõttu kasutatakse planeeringu nimetusena edaspidi **Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneering**.

Detailplaneeringu eesmärk on Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine. Mullikmäe-Estra kinnistu sihtotstarvet muudetakse vaid planeeringuga haaratud alal. Planeeritavateks sihtotstarveteks on elamumaa ning planeeritavaid ühe- ja kahepereelamuid teenindavad ühiskondlike hoonete ning haljasalade maa. Moodustatavatele kruntidele antakse ehitusõigus ning määratakse hoonestustingimused, samuti teede, juurdepääsude ja uute tehnovõrkude paigutus.

Kehtestatud planeering on edasise projekteerimise aluseks, luues eeldused ehitustegevuseks planeeringuga moodustatud kruntidel.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud või koostatavate tööde ja dokumentidega:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 1992);
- Harju Maakonnaplaneeringu I etapp (kehtestatud 1998);
- Rae valla üldplaneering (koostamisel, Urban Mark OÜ);
- Lilleoru ja Nisumäe III detailplaneering (koostamisel, Entec AS);
- katastriüksuste plaanid.

Planeeringu aluskaardina kasutati KIV Kolm Grupp OÜ poolt 2005.a detsembris koostatud digitaalset plaani (töö nr T-6, M 1:500). Juurdepääsutee põhimõttelise lahenduse esitamiseks üle Lilleoru kinnistu kasutati KIV Kolm Grupp OÜ poolt 2006.a märtsis koostatud digitaalset plaani (töö nr T-12, M 1:500).

Detailplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Viivika Nõmberg	tellija, planeeritavate kinnistute omanik;
Kaur Lass	projektijuht, Entec AS;
Maris Koert	arhitekt-planeerija, Entec AS;
Svetlana Arsenjeva	veevarustuse insener, Entec AS;
Lauri Aasalo	veevarustuse insener, Entec AS;
Juhan Oja	elektriinsener.

1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal Rae vallas Aruvalla külas. Ala vahetusläheduses asuvad Aruvalla-Perila-Jägala maantee ja Leiva jõgi.

Planeeritav ala hõlmab Mullikmäe ja Järvemetsa kinnistuid terves ulatuses ning Mullikmäe-Estra kinnistust 5,7 ha suurust osa (kinnistu kogusuurus on 47,32 ha, vt MENETLUSDOKUMENDID *Lähtetingimuste Lisa 2*). Kokku on planeeritava ala suurus 16,2 ha.

Planeeritava ala reljeef on laugjas. Looduslik reljeef on tõusuga idast läände jäädes absoluutkõrgustelt 32 – 36 meetri vahele.

1.2 Planeeritava ala maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval alal asuvad Mullikmäe elamumaa ja Mullikmäe-Estra (osa) ning Järvemetsa maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud (katastriüksuse tunnused vastavalt 65303:003:0306, 65303:003:0308, 65303:003:0307).

Mullikmäe kinnistul asub talumajapidamine ühe eluhoone, abihoonete ja kaevuga. Järvemetsa kinnistu on hoonestamata ja aktiivse kasutusega, enamasti metsaga kaetud. Mullikmäe-Estra kinnistu planeeritav osa on hoonestamata ja aktiivse kasutusega lage rohumaa, mis idast on piiritletud noore metsaga (vt FOTOD, *Foto 1, 2* ja JOONIS 1, *Tugijoonis*).

1.3 Planeeritava alaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhjast piirneb planeeritav ala Lilleoru kinnistuga (65303:003:0072, põllumajandusmaa ja metsamajandusmaa) ning läänest Mätta (65303:003:0124, maatulundusmaa) ja Naska kinnistutega (65303:003:0009, maatulundusmaa) (vt JOONIS 1, *Tugijoonis*).

Planeeritavat ala ümbritsevad maaüksused on enamasti rohu- ja metsamaad, millel paiknevad talumajapidamised. Maakasutus on täna valdavalt passiivne, kuid on vaid aja küsimus, millal piirkond võetakse aktiivsesse kasutusse.

Planeeritava ala naabruses on algatatud *Lilleoru ja Nisumäe III detailplaneering*, mis hõlmab MTÜ Lilleoru poolt kasutatavat hoonestatud talukohta. MTÜ Lilleoru korraldab Lilleoru kinnistul erinevaid koolitusi, laagreid, tegeleb ravimtaimede kasvatamise ja turustamisega ning mahepõllumajandusega. Külgnevatest kinnistustest ongi aktiivseimas kasutuses just Lilleoru kinnistu ning koostatav planeering arvestab, et Järvemetsa kinnistule planeeritavad ühiskondlikud tegevused seotakse Lilleoru kinnistul toimuvate tegevustega.

1.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavale alale on juurdepääs Aruvalla-Perila-Jägala maanteelt algavalt juurdepääsuteelt. Planeeritavast alast põhjas asuv Aruvalla-Perila-Jägala maantee (riigi kõrvalmaantee nr 11310, V klass) on kruusatee liiklussagedusega 200-500 autot/ööpäevas (*Maa-ameti maainfosüsteemi avalikud teenused, Maanteeameti kaardirakenduse andmed*).

Planeeritavale alale viiv juurdepääsutee kulgeb Lilleoru ja Mullikmäe-Estra kinnistutel ning on juurdepääsuks Mullikmäe kinnistule. Tee on kitsas kruusatee (vt FOTOD, *Foto 3 ja 4*).

1.5 Olemasoleva tehovarustuse ülevaade

Tehnovõrkudega on varustatud vaid Mullikmäe kinnistu. Elektriga varustab kinnistut üle Järvemetsa kinnistu kulgev õhuliin Kose-Pikavere 10 kV fiidril. Veevarustuseks kasutatakse krundil asuvat kaevu. Sooja-varustuseks kasutatakse ahjukütet.

1.6 Olemasoleva haljastuse ülevaade

Planeeringuga käsitletav ala on valdavalt looduslik rohumaa vaid planeeringuala läänepoolne osa on metsane. Järvemetsa kinnistut poolitavast kraavist läänes asuv ala on kaetud segametsaga, mille sees on ovaalse kujuga lagendik. Metsasel alal kasvavad kuused, kased, lepad, haavad ja pajud. Kraavi ja juurdepääsutee vahel asuv Järvemetsa ja juurdepääsuteest idas asuv planeeringuga haaratud Mullikmäe-Estra kinnistu osa on lage rohumaa.



Väljavõte Maa-ameti ortofotost

Juurdepääsuteest idas paiknev rohumaa paikneb osaliselt koostatavas *Rae valla üldplaneeringus* määratud rohevõrgustiku rohekoridoris (vt SKEEM 3, *Väljavõtte koostatava Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist*). Vastavalt EPMÜ ja AS Regio koostöös välja töötatud metoodikale (*Sepp, Jagomägi, 2002*) koosneb rohevõrgustik tuumaladest ja neid ühendavatest koridoridest. Tuumalad sisaldavad olulisi elupaiku ja kasvukohti, mis tagavad soodsad tingimused liigipopulatsioonidele. Tuumalad on omavahel ühendatud koridoridega, milleks on võsaribad, jõeorud, samuti suuremad omavahel ühendatud metsaosad, mis võimaldavad nii taimekui ka loomaliikidel jõuda ühelt tuumalalt teisele. Koridorid ühendavad struktuuri tervikuks.

Koostatava üldplaneeringu järgi on planeeritavat ala osaliselt hõlmav rohevõrgustik seega rohekoridor, mis ühendab omavahel lõunas ja põhjas asuvaid tuumalasid. Detailplaneering täpsustab piiri vastavalt tegelikele looduslikele oludele (vt *Väljavõtte Maa-Ameti ortofotost* ning FOTOD, *Foto 1 ja 2*) täpsemas mõõtkavas kaardil.

Planeeritaval alal ei paikne looduskaitseobjekte ega kaitsetsoone. Planeeritava ala naabruses, selle lõunaküljel, asuvad kolm metsa võtmebiotoopi (vt JOONIS 1, *Tugijoonis*) andmebaasikoodidega nr 154105, 154106 ja 154107 (*Keskkonnaregistri andmed*).

Vastavalt EELIS-e KeM Info- ja Tehnokeskuse andmetele:

Võtmebiotoobil nr 154105 asub lehtpuistu keskel justkui okaspuu saareke. Täius on suur, kuid esineb hõredamaid kohti. Põhjaosas on üleminek lehtpuistuks sujuv. Teistest külgedest on koosseisu muutus järsem. Kuused on erivanuselised (75-90 a.). Kased on üldiselt nooremad, esineb ka väga vanu kaski, mis viitab pikaelalisusele. Liigid: Kännukatik - *Nowellia curvifolia*, Kuuse-nublussamblik - *Lecanactis abietina*, Kiiriksamblik - *Opegrapha spp.*

Võtmebiotoobil nr 154106 asub liigniiske madal soo, mis on perioodiliselt vee all. Mikroreljeef on künklik. Kuused on erivanuselised (leidub ligi 90 a. kuuski, muidu kuuse keskmine vanus 70 a. ringis). Palju kaski on kängunud. Esineb kõrgeid puutüükaid. Eriti torkavad silma kuuskede tugijuured. Liigid: Harilik säbrik - *Ulota crispa*, Kuuse-nublussamblik - *Lecanactis abietina*, Punetav vistarsamblik - *Myco-blastus sanguinarius*.

Võtmebiotoobil nr 154107 asub liigniiske soostunud kuusik segus lehtpuuga. Ala on perioodiliselt üleujutatud. Sanglepad on vanad, kuused ja kased on erivanuselised; osa kaski on väga vanad (ca 100 a). Lepad ja vanad kased on alt juurekaelalt tugevalt sammaldunud. Silmatorkavad on tugijuured. Kaskedel esineb palju puiduseent. Eralduse keskosas lamapuitu rohkem (risti-rästi, lausa hunnikus). Liigid: Kuuse-nublussamblik - *Lecanactis abietina*, Kiiriksamblik - *Opegrapha spp.*, Harilik säbrik - *Ulota crispa* (*EELIS: KeM Info- ja Tehnokeskus*).

2 DETAIPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

Detailplaneeringuga moodustatakse Mullikmäe elamumaa sihtotstarbega kinnistu ja olemasoleva juurdepääsutee ümber 16 elamukrunti. Planeeritud elamute puhkevõimaluste loomiseks ja Lilleoru kinnistul tegutseva MTÜ Lilleoru tegevuse laiendamiseks moodustatakse kolm ühiskondliku sihtotstarbega krunti, millest kaks on haljasalad. Moodustatud kruntidele antakse ehitusõigus, lahendatakse kruntidele juurdepääsud ja parkimise põhimõtted ning planeeritud hoonestuse tehnovõrkudega varustamiseks määratakse uute tehnovarustuse paiknemine.

Moodustatud krundid on nummerdatud. Aadressid määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist Rae Vallavalitsuse määrusega.

Planeeringus täpsustatakse üldplaneeringuga määratud rohekoridori piiri põhimõttel, et olemasolevat kõrghaljastust maha ei võeta ja tagatakse üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku toimimine.

Rae valla koostatava üldplaneeringu kohaselt on planeeritavate maaüksuste juhtfunktsiooniks määratud planeeritav elamumaa (vt SKEEM 3, *Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist*). Käesolev detailplaneering arvestab ja täpsustab Rae valla koostatavat üldplaneeringut ega ole üldplaneeringu põhilahendusi muutev.

2.1 Planeerimispehimoõtted

Planeeritav ala on kruntideks jaotatud pehimoõtte alusel, et:

- kõrghaljastuseta alale, juurdepääsutee äärde, on planeeritud ühe- ja kahepereelamud ning haljasala lastemänguväljaku jaoks;
- juurdepääsutee algusesse, hästi ligipääsetavasse kohta, on planeeritud ühiskondliku hoone krunt;
- kõrghaljastusega ala on planeeritud haljasala maaks, mille sees paiknevatele lagendikele on planeeritud tehisveekogu ja maa-alad väikestele ühiskondlikele hoonetele.

2.2 Kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu koostamisega tehakse ettepanek moodustada Mullikmäe-Estra maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust 11 elamumaa, 1 sotsiaalmaa, 1 transpordimaa ja 1 tootmismaa sihtotstarbega krunt ning Järvemetsa maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust 5 elamumaa, 2 sotsiaalmaa ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt. Mullikmäe kinnistu piire ega sihtotstarvet ei muudeta.

Kokku moodustatakse 23 krunti, neist 10 üksik- ja 7 paariselamu krunti, 1 haljasala, 1 haljasala ja ühiskondlike hoonete, 1 ühiskondlike hoonete, 2 teemaa krunti planeeritud kruntidele pääsemiseks ning 1 tootmismaa krunt planeeritud hoonete veega varustamiseks. Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused (tabelina) vt graafiliselt JOONIS 2, *Põhijoonis*.

Krundid moodustatakse järgnevalt:

- **Mullikmäe** katastriüksuse piiri ei muudeta (krunt 19);
- **Mullikmäe-Estra** katastriüksusest moodustatakse krundid 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 14-18, 21, 23;
- **Järvemetsa** katastriüksusest moodustatakse krundid 2, 4, 6, 8, 10, 12, 20, 22.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Krundi positsioon	Krundi planeeritud sihtotstarve (kataster)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest	Osade senine sihtotstarve (kataster)
Krunt 1	elamumaa	4201	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 2	sotsiaalm	11074	Järvemetsa	maatulundusmaa
Krunt 3	elamumaa	4011	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 4	elamumaa	4140	Järvemetsa	maatulundusmaa
Krunt 5	elamumaa	2842	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 6	elamumaa	2128	Järvemetsa	maatulundusmaa
Krunt 7	elamumaa	4000	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 8	elamumaa	2054	Järvemetsa	maatulundusmaa
Krunt 9	elamumaa	4047	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 10	elamumaa	2200	Järvemetsa	maatulundusmaa
Krunt 11	elamumaa	4240	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 12	elamumaa	2160	Järvemetsa	maatulundusmaa
Krunt 13	elamumaa	4030	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 14	sotsiaalm	1631	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 15	elamumaa	3499	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 16	elamumaa	4316	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 17	elamumaa	6067	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 18	elamumaa	5922	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 19	elamumaa	6859	Mullikmäe	elamumaa
Krunt 20	sotsiaalm	57475	Järvemetsa	maatulundusmaa
Krunt 21	transpordimaa	7631	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa
Krunt 22	transpordimaa	671	Järvemetsa	maatulundusmaa
Krunt 23	tootmism	207	Mullikmäe-Estra	maatulundusmaa

2.3 Kruntide ehitusõigused

Planeeritud kruntidele on antud ehitusõigus: krundi planeeritud sihtotstarve, krundi planeeritud suurus, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud korruste arv hoonel, suurim lubatud hoonetealune pindala, suurim lubatud hoone kõrgus maapinnast ja krundile kavandatud parkimiskohtade arv.

Kruntide 1, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 15 ja 19 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% üksikelamu maa (EE, *kataster* – 0010 EE – väike-elamumaa). Uued krundid moodustatakse Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistutest, va krunt 19, mis on juba omaette kinnistu. Kruntide planeeritud suurused jäävad vahemikku 2054-4240 m² ja lubatud hoonetealused pindalad jäävad vahemikku 250-350 m², kusjuures põhihoone, hoonete katuse alused osad (sh räästa alused ja autokatusealused), terrassid ning abihoone peavad kokku ära mahtuma krundi maksimaalse hoonestusaluse pindala piiridesse. Lubatud üksikelamu ehk krundil oleva põhihoone maksimaalne ehitusalune brutopindala, ilma väljapoole hoone seinu

ulatuvate katuse aluste osadeta, on kahe kordse hoone puhul 150m^2 ja ühe kordse hoone puhul 230m^2 . Täisehituse protsent moodustab krundist 5-12%. Hoonete lubatud arv krundil on 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet), va krunt 19, kus on olemasolev elamu koos kahe abihoonega ja pooleliolev hoone. Lähtuvalt sellest on krundil 19 lubatud hoonete arv 4 (1 põhihoone ja 3 abihoonet). Hoonete suurim korruste arv on 2 (sh katusekorrus). Põhihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m, abihoonetel 6 m. Kõigi abihoone maksimaalne ehitusalune brutopindala ilma väljapoole hoone seinu ulatuvate katuse aluste osadeta on kokku 60m^2 v.a krunt 19, kus see võib lähtuvalt olemasolevatest abihoonetest olla kokku maksimaalselt 120m^2 .

Kruntide juurdepääs on planeeritud juurdepääsuteelt (krundid 21, 22). Parkimine on planeeritud omal krundil (2 kohta). Elamute projekteerimise arhitektuursed tingimused vt *ptk 2.3*.

Kruntide 3, 7, 9, 13, 16, 17 ja 18 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% paariselamu maa (EP, *kataster – 0010 EE – väike-elamumaa*). Krundid moodustatakse Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistutest. Kruntide planeeritud suurused jäävad vahemikku $4000\text{--}6069\text{m}^2$ ja lubatud hoonetealused pindalad jäävad vahemikku $400\text{--}500\text{m}^2$, kusjuures põhihoone, hoonete katuse aluste osade (sh räästa alused ja autokatusealused), terrassid ning abihoone peavad kokku ära mahtuma krundi maksimaalse hoonestusaluse pindala piiridesse. Lubatud paariselamu ehk krundil oleva põhihoone maksimaalne ehitusalune brutopindala, ilma väljapoole hoone seinu ulatuvate katuse aluste osadeta, on 350m^2 . Täisehituse protsent moodustab krundist 8-10%. Hoonete lubatud arv krundil on 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet), hoonete suurim korruste arv on 2 (sh katusekorrus). Põhihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m, abihoonetel 6 m. Kõigi abihoone maksimaalne ehitusalune brutopindala ilma väljapoole hoone seinu ulatuvate katuse aluste osadeta on kokku 60m^2 .

Kruntide juurdepääs on planeeritud juurdepääsuteelt (krunt 21). Parkimine on planeeritud omal krundil (4 kohta). Elamute projekteerimise arhitektuursed tingimused vt *ptk 2.3*.

Krunt 2 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% ühiskondlike hoonete maa (Üh, *kataster – 0050 Üh – ühiskondlike hoonete maa*). Krunt moodustatakse Järvemetsa kinnistust. Krundi planeeritud suurus on 11074m^2 . Krundile planeeritud hoonetealune pindala on 2000m^2 . Täisehituse protsent moodustab krundist 18%. Hoonete lubatud arv krundil on 1, hoone suurim korruste arv on 2 (sh katusekorrus). Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 10,5 m (sh korstnad vms kõrgemad hoone osad).

Krundile rajatakse koolitus- ja kunstikeskus ning sealset tegevust hakkab korraldama MTÜ Lilleoru. Hoone juurde on kavas rajada lastemänguväljakud (sh alla 10m^2 suurusega mängumajad või katusealused jms väike või teisaldatavad rajatised). Krundi juurdepääs on planeeritud

juurdepääsuteelt (krunt 21). Parkimine on planeeritud omal krundil, orienteeruv parkimiskohtade arv on 25 sõiduauto. Ühiskondliku hoone projekteerimise arhitektuursed tingimused vt *ptk 2.3*.

Krunt 14 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% haljasala maa (HP, *kataster – 0051 Üm – üldmaa*). Krunt moodustatakse Mullikmäe-Estra kinnistust. Krundi planeeritud suurus on 1631 m². Krunt on ette nähtud haljastuse, skulptuuride, ühiskondliku lastemänguväljaku vms rajatiste rajamiseks. Krundile ei ole antud ehitusõigust. Krundi juurdepääs on planeeritud juurdepääsuteelt (krunt 21).

Krunt 20 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 5% ühiskondlike hoonete maa (Üh, *kataster – 0050 Üh – ühiskondlike hoonete maa*) ja 95% haljasala maa (HP, *kataster – 0051 Üm – üldmaa*). Krunt moodustatakse Järvemetsa kinnistust. Krundi planeeritud suurus on 57 475 m². Krundile planeeritud hoonetealune pindala on 450 m². Täisehitus moodustab krundist 1%. Hoonete lubatud arv krundil on 5, hoonete suurim korruste arv on 1 ja ühegi hoone maksimaalne ehitusalune pindala ei tohi ületada 150m². Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m. Lisaks hoonetele võib krundile rajada skulptuure vms ühiskondlikke rajatisi.

Krundil asuvale metsast vabale alale rajatakse tehisveekogu (tiik) ja selle äärde üks väiksem hoone. Teine hoonetusala on ettenähtud veel kuni nelja looduslikke ravi- ja/või taastusmeetodeid tutvustava hoone vms rajamiseks (nt indiaanisaun, suitsusaun jms hooned või väikeehitised) on planeeritud krundi kirdeosas asuvale lagedale alale. Hooned paigutatakse loodusesse ilma puid maha võtmata. Hoonete täpne kasutusfunktsioon, kuju ja suurus täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus. Kõik hooned tuleb rajada *Põhijoonisel* määratud hoonetusala sisse.

Krunt hakkab olema funktsionaalselt seotud kõrvalasuva Lilleoru kinnistuga, millelt on seetõttu planeeritud ka krundi juurdepääs. Planeeritavate ühe- ja kaheperekalamute juurest on krundile jalgsi juurdepääs ette nähtud jalgteed kaudu (krunt 22). Parkimist krundile ette nähtud ei ole.

Krunt 21 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% teemaa (L, *kataster – 007 L – transpordimaa*). Krunt moodustatakse Mullikmäe-Estra kinnistust. Krundi planeeritud suuruseks on 7631 m². Tee on avalikuks kasutuseks ja juurdepääsuks enamusele planeeritud kruntidele. Ehitusõigust krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud elektriõhuliini ja veetorustiku paiknemine. Krundile tuleb vajadusel rajada tee kuivendamiseks vajalikud kraavid vms kuivendussüsteem.

Krunt 22 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% teemaa (L, *kataster – 007 L – transpordimaa*). Krunt moodustatakse Järvemetsa kinnistust. Krundi planeeritud suuruseks on 671 m². Tee on avalikuks kasutuseks ja juurdepääsuks kruntidele 6, 8, 10, 12. Krunt on jalgteed kaudu otseühenduseks krunt 20-ga. Ehitusõigust krundile antud ei ole. Krundile on planeeritud elektriõhuliini ja veetorustiku paiknemine.

Krundile tuleb vajadusel rajada tee kuivendamiseks vajalikud kraavid vms kuivendussüsteem.

Krunt 23 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% veetootmise maa (OV, *kataster – 003 T – tootmismaa*). Krunt moodustatakse Mullikmäe-Estra kinnistust. Krundi planeeritud suuruseks on 207 m². Krunt on ette nähtud planeeritud hoonete veega varustamiseks kasutusele võetava puurkaevu teenindamiseks. Ehitusõigust krundile antud ei ole. Veevarustuskaevuna võetakse kasutusele puurkaev reg.nr 1001. Ülejäänud 6 krundil asuvat puurkaevu säilitatakse vaatluspuurkaevudena (vt LISA 3, *Eesti Geoloogiakeskuse kiri nr 02-2/542*). Puurkaevude sanitaarkaitseala on vähendatud 30 m-le (vt LISA 5, *Keskkonnaministeeriumi kiri nr 11-11/2476-2*). Puurkaevude sanitaarkaitseala tekitab 30 m ulatuses piirangu planeeritavast alast välja jäävale Mullikmäe-Estra kinnistule ja planeeritava paariselamu krundile nr 18 (vt JOONIS 2, *Põhijoonis*, LISA 2, *Mullikmäe-Estra kinnistu omaniku nõusolek*). Krundi juurdepääs on planeeritud juurdepääsuteelt (krunt 21).

2.4 Arhitektuursed tingimused

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma *põhijoonisel* näidatud hoonestusala sees. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud, et hooned paikneksid väljaspool tehnoorkude kaitsevööndeid.

Hoonete paigutus erinevatel kruntidel tuleb tagada niisugune, et ei tekiks ridaküla, sest nii saab hooneid paremini hajutada ja jätta nende vahele suurema hoonestamata ruumi. Hajusama hoonestuse ja külamiljöö tagamiseks tuleb erinevatele kruntidele paigutavate põhihoonete vahe tagada minimaalselt 25 m (v.a krundid 6, 8, 10 ja 12, kus see võib olla väiksem). Muus osas on hoone paigutamine krundile jäätud suhteliselt vabaks, lähtuda võiks põhimõttest, et üks hoone külg võiks olla paralleelne ühe krundi servaga. Kohustuslikke ehitusjooni määratud ei ole.

Järgida tuleb seda, et üksikelamu kruntidele võib ehitada elamu vaid ühe pere tarbeks ja paariselamu kruntidele võib ehitada ühe kahepereelamu.

Ühepereelamu (siia alla käivad ka mõisteid *eramu*, *väikeelamu*, *pereelamu*, *individuaalelamu* või *üksikelamu* vms) on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata.

Paariselamu (ehk *kaksikelamu*) moodustavad kaks ühele krundile küljeti kokkuhitatud üksikelamut või kahele perele elamiseks projekteeritud kahe korteriga elamu (näiteks iseloomustab sellist maja kaks eraldi peasissepääsu vms tunnus).

Planeeringuga on määratud ühepere- ja paariselamute maksimaalseks kõrguseks 9 m maapinnast ja suurimaks korruselisuseks kaks korrust. Hoonetele võib rajada katusekorruse, mida loetakse sel juhul teiseks korruseks. Keldrite rajamine elamutele ei ole soovitatav, kuna ala on kohati

liigniiske. Niiskusest lähtuvalt võib tulla vajadus krundi maapinda 50-80 cm võrra tõsta.

Nii üksikelamu, kui ka paariselamu kruntidele võib ehitada lisaks elamule kuni kaks abihoonet. **Abihoone** (ehk *kõrvalhoone*) on põhihoone juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, töötuba, vundamendiga kasvuhoone vms). Abihoone maksimaalseks kõrguseks võib olla 6,0 m. Abihooned peavad mahtuma *põhijoonisel* määratud hoonetusala sisse ja nende maksimaalne ehitusalune brutopindala ilma väljapoole hoone seinu ulatuvate katuse aluste osadeta võib olla kokku maksimaalselt 60m².

Ühiskondlik hoone on avalikkusele suunatud funktsiooniga, nt inimeste kultuuriliste ja muude sarnaste vajaduste tarbeks ette nähtud hoone. Ühiskondlike hoonete maksimaalseks kõrguseks krundil 20 on 9 m. Krundil 2 on ühiskondliku hoone maksimum kõrgus 10,5 m.

Kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (nt põhihoone ja abihooned) peavad omavahel kokku sobituma. Selle tagab ennekõike materjalide valik, mis võiks ühel krundil asuvate hoonete puhul olla sarnane. See tähendab, et kui ühe hoone puhul on kasutatud kivi ja puitu, siis sama(de)st materjali(de)st võiks olla ehitatud ka abihoone.

Rajatavate hoonete (elamud, abihooned, ühiskondlikud hooned) katusekalded peavad olema vahemikus 25°-50° (vasati printsiipest lähtudes või mätaskatuse rajamisel võivad katusekalded olla erandina alates 12°).

Hoonestamise kontseptsiooniks on rajada ökoküla ehk hoonete ehitamisel kasutatakse võimalikult palju ökoloogilisi materjale. Sellest lähtuvalt on soovitatavateks ehitusmaterjalideks looduskivi (paekivi, munakivid vms), savi (savi ja roo või savi ja puidu segust valatud sein), savitellised (sh ka põletatud savitellised), puit jms. Soovitatav on rakendada hoonete ehitusel ehitusmaterjalide taaskasutamist (tellised, puit, jne). Lubatud on ka kaasaegsete materjalide kasutamine (näiteks Aeroc plokk, mis on kohalik materjal ehk toodetud Eestis ning hea soojapidavusega).

Seinte konstruktsioonides tuleb vältida betooni vms materjale, mille tootmine ja kohalevedu on väga energiamahukad. Samuti tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad, kivi-imitatsiooniga plekk-katused jms).

2.5 Piirete rajamise tingimused

Piirdeaiad võib rajada:

- kas mööda katastriüksuse piire,
- piiret vajava või valvatava ala ümber,
- vahetult ehitusala või hoonestuse ümber.

Piirdeaedu ei ole lubatud rajada väljapoole krundi piire.

Piirete rajamisel elamukruntidele tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Puitpiirde maksimaalseks kõrguseks võib olla 1,5 m ja kivi-piirde kõrgus kuni 1,2 m. Kõrgemate piirete ehitamine on keelatud.
- Piirete ehitamisel on lubatud kasutada puitu (nt läbipaistev laudis- või lippaed, latid jms), kivi ja metalli (nt kivipostidega sepisaed, looduskividest aed vms), samuti on lubatud võrkaiad.
- Piirded peavad kokku sobima samal krundil asuva hoone arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga ehk teeäärsele piirdele tuleb anda lahendus hoone projekti koosseisus.
- Keelatud on rajada läbipaistmatuid plank- ja betoonaedu.

Soovitav on kõikide kruntide tänavapoolses küljes välja töötada ühtne piirde tüüp või mõned piirete tüübid, mida saab olenevalt krundile rajatava hoone arhitektuurist kasutada ja mis tagab alale ühtlase väljanägemise.

2.6 Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Planeeritavale alale on juurdepääs Aruvalla-Perila-Jägala maanteelt algavalt juurdepääsuteelt. Juurdepääsuteele on planeeritud teemaa krunt laiussega 10 m. Uue tee pikkus Arula-Perila-Jägala maanteelt kuni tupiktee lõppu on ca 650 m. Sõidutee laiusseks on orienteeruvalt 5 m + teepeenrad. Tee on planeeritud katta kõvakattega, milleks võivad olla looduslähedased materjalid (killustik, kruuskillustik, looduslikud kivid) või taaskasutatud feesasfalt. Kõvakattena on soovitatav mitte kasutada asfalti. *Tehnovõrkude koondjoonisel* on esitatud tee orienteeruv profiil, kuid planeeritud tee täpne laius, profiil, kalded ja kuivendus kraavide vajadus lahendatakse tee projektiga.

Parkimine on planeeritud kõikidel kruntidel omal krundil. Kui rajatakse garaaž, siis tuleb see mahutada planeeringus määratud hoonestusala sisse.

2.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav maa-ala on tasane, mistõttu maapinna kõrgusi uute hoonete rajamisega olulisel määral ei muudeta. Kruntide maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Planeeritud teelt hajutatakse sajuveed murupindadele või sõidutee äärde rajatavasse kuivenduskraavi. Maapinna liigniiskusest lähtuvalt (planeeringuala lõunakülg) võib tulla vajadus krundi maapinda paiguti tõsta või ette näha täiendavad kuivenduskraavid elamuala väliskülge (elamuala lääne ja põhjaküljes on toimivad kuivenduskraavid).

2.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Väärtuslikku kõrghaljastust hoonestataval alal ei kasva. Ühiskondliku hoone ümbrusesse (krunt 2) on soovitatav kujundada haljastu (gruppidega istutatud puud-põõsad jms). Soovitav on ka elamukruntidele kõrghaljas-

tust juurde rajada, sest see ilmestaks muidu lagedat ala ja seoks seda senisest paremini naabrusesse jääva rohevõrgustikuga. Haljastuse kujunduslikuks ideeks võiksid olla vabakujulised haljasgrupid, mis oleksid värvi- küllased ja vaheldusrikkad igal aastaajal. Valida tuleks puud ja põõsad, mis oleks ühtlasi vähenõudlikud.

Haljastust ei tohi rajada kommunikatsioonide kaitsevööndisse (vt *ptk 6.3 ja 6.4*). Haljastuse rajamisel tuleb arvestada ka ohutusnõuetega, st rajatav haljastus ei tohi hakata takistama päästetöid jms. Täpsema lahenduse leidmiseks on soovitatav koostada haljastuse projekt või lahendada see koos konkreetse hoone projekteerimisega.

3 KOMMUNIKATSIOONID

Planeeritud kruntide tehnovõrkudega varustamine on kajastatud järgnevates peatükkides ja graafiliselt JOONIS 3, *Tehnovõrkude koondjoonis*.

3.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga on planeeritud veega varustada 10 üksikelamut, 7 paariselamut ja 1 ühiskondlik hoone. Tarbevee vooluhulga arvutamisel on lähtutud, et igas üksikelamus elab keskmiselt 4 inimest ja igas paariselamus elab 8 inimest. Vastavalt EPN 18.2 eelnõu kohaselt on soovituslikuks veetarbimise hulgaks ühe inimese kohta arvutuslikult 150 l/d vett ööpäevas, seega on ööpäevane veetarbimine $14400 \text{ l/d} = 14,4 \text{ m}^3/\text{d}$. Ühiskondlike hoonete krundile rajatakse koolitus- ja kunstikeskus, kus vett vajatakse olmetarbeks (WC, dušš) ja sellest lähtudes on planeeritav veetarbimine 1200 l/d. **Kokku on planeeritav veetarbimine 15,6 m³/d.**

Planeeritava ala veevarustuse allikaks on krundil 23 paiknev puurkaev reg.nr 1001. Ülejäänud krundil 23 asuvad kuus puurkaevu jäävad kasutusele vaatluspuurkaevudena. Planeeringuga vähendatakse puurkaevude sanitaarkaitseala ulatust 50 m-lt 30 m-le. Krundil 19 asuvad üheksa vaatluspuurkaevu tamponeeritakse, mille järel ei ole sanitaarkaitseala vajalik. Tamponeeritavate puurkaevude peale ei ole ette nähtud hoonetuse rajamist.

Peatorustikult rajatakse iga krundi juurde majaiühendus, mis lõpetatakse maakraaniga krundi piirist mitte kaugemal kui 2 m.

3.2 Tuletõrjeveevarustus

Planeeritavale alale rajatavate hoonete korruselisus on kuni kaks korrust ja tulepüsisivusklass on kas TP2 või TP3. **Vajalik tuletõrjevee vooluhulk planeeritaval alal on 10 l/s.** Vajalik vooluhulk peab olema tagatud 3 tunni jooksul. Kustutusvee saamiseks on planeeritud kasutada olemasolevat tiiki planeeringuala lõunaküljel. Kuna vee hulk veekogus peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega **tulekustutuseks vajaliku veehulga – 54 m³** – kättesaadavuse ning vee sügavus veevõtukohas peab olema vähemalt 1,5 m, tuleb vajadusel tiiki süvendada ja laiendada nii, et see vastaks toodud nõuetele. Tiigi laiendamine ei tohi halvendada kõrvalasuvat vääriselupaika.

Kuna vahetu veevõtmine tuletõrje veevõtukohast on raskendatud, siis võetakse vett maa-pealsest soojustatud kaevust, mis on veekoguga ühendatud min Ø200 toruga. Kaevu veevaru peab olema min 3 m³. Ummistumise vältimiseks peab veekogusse ulatuva ühendustoru ots olema veekogu põhjast vähemalt 0,5 m kõrgusel.

Juurdepääsutee veevõtukohale tuleb projekteerida ja ehitada nii, et oleks võimalik tuletõrjeautode juurdepääs ja vee võtmine kõigil aastaegadel. Tuletõrje veevõtukoht peab olema tähistatud valgustatava või helenduva

sildiga, millele on märgitud veevaru kuupmeetrites ja veevõtukoha haldaja andmed.

3.3 Kanalisatsioon

Maa-ala hoonestuse hajusust arvestades ei nähta ette ühiskanalisatsiooni rajamist. Reovee käitlemine nähakse ette moodustatavate kinnistute piirides. Kruntidel, millel on tagatud põhjavee kaitse, reovesi immutatakse. Imbväljaku asukoht määratakse hoone projekti koosseisus oleval asendiplaanil. Kruntidel 17 ja 18 on keelatud imbväljakut rajada puurkaevu sanitaarkaitsealast lähemale kui 50 m (VV määrus „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord”).

Imbväljaku paigutamisel tuleb lähtuda järgmistest kriteeriumitest:

- reovesi peab enne immutamist läbima septiku;
- reovee immutamise pind peab jääma vähemalt 1,2 m kõrgemale põhjavee kõrgeimast tasemest.

Kinnistutel, millede looduslik kaitse on väike, rajatakse reovee käitlemiseks pinnaspuhastid. Pinnaspuhastid isoleeritakse maapinnast kas HDPE kile või bentoniitmattidega. Pinnaspuhastisse paigaldatakse erinevatele kõrgustele kaks torustikku. Ülemisest torustikust juhitakse septiku läbinud vesi pinnasfiltri kehandisse. Alumisse kogutakse puhastunud vesi, mis suunatakse lähimasse sobivasse looduslikku eelvoolu.

Planeeritava ala reoveekogused on orienteeruvalt $Q_d=15,6 \text{ m}^3/\text{d}$.

3.4 Sademevesi

Sademevesi kinnistu hoonete katustelt ning teedelt immutatakse pinnasesse kinnistute piires. Vajadusel tuleb ette näha täiendavad kuivenduskraavid elamuala väliskülge ja tagada nende toimimine ühiselt lisaks olemasolevate kuivenduskraavidega elamuala lääne ja põhjaküljes. Teed projekteeritakse sellise profiiliga, et sademevesi valgub teelt teeäärsetele haljasaladele või vajadusel nähakse tee projektis tee küljele ette kuivenduskraav.

3.5 Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamiseks on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond väljastanud 02.02.2006 tehnilised tingimused nr 79538 (vt LISA 4).

Planeeritud kinnistute elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kose-Pikavere 10 kV õhuliinilt. Õhuliinile paigaldatakse tee tsooni 10 kV mast, millele paigaldatakse planeeritud haruliini lahtiühendamiseks (hooldustöödeks), masti lahkliiti.

Planeeritud juurdepääsutee keskele (mastile nr 5) on planeeritud lõpustalajaam. 0,4 kV elektrivõrk on planeeritud õhukaabelliinidega,

AMKA. Õhuliini mastidele on planeeritud liitumiskilbid: 1-kohalisi 4 tk, 2-kohalisi 6 tk ja 3-kohalisi 1 tk. AMKA õhuliinid on ühes suunas koos 10 kV SAX juhtmetega ühistel mastidel. Teises suunas AMKA liin omaette mastidel.

Igale krundile on ette nähtud oma arvesti koht ja arvestatud vähemalt 3L 25 A. Liitumistingimused täpsustatakse projekteerimise ja OÜ Jaotusvõrguga liitumislepingute sõlmimise käigus. Kõik projekteerimise ja ehitustööde kulutused, mis on seotud liitumispunktist lähtuva hoone sisestusega, kannavad kinnisasja omanikud. Detailplaneeringus ettenähtud 0,4 kV õhuliinid liitumiskilbist hooneni võib asendada maakaabliga. Sel juhul tuleb teeprojektis ette näha läbiviigud.

Õhuliini mastid on planeeritud 1 m kruntidest tee poole, tee maa-alas. **Planeeritud 10 kV õhuliini kaitsevöönd on 10 m kummalegi poole liini ja 0,4 kV AMKA õhuliini kaitsevöönd on 1 m kummalegi poole liini** (vt *ptk 6.3*). Vajadusel seatakse õhuliinidele servituudid, mis sõlmitakse tööjooniste valmimisel, enne tööde algust.

3.6 Välisvalgustus

Võimalik on planeerida ühistele mastidele ka välisvalgustus. Välisvalgustuse osas tuleb moodustada ühistu.

3.7 Soojusvarustus

Soojusvarustus on kavandatud lahendada individuaalküttena. Selleks võib olla **puit, pellet- või elektriküte**. Viimast pole soovitatav kasutada siiski mitte otse vaid soojusvahetuspumpade kasutamiseks (maaküte, õhk-soojuspumpad jms). Vajadusel võib soojuspumpadega soojusvarustuse lahendamise korral lisakütteallikatena kasutada hoonetesse ehitatavaid kaminaid ja ahjusid või teisi puuküttekehasid. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanulid, hakkpuit, pelletid vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või näiteks veebaasil päikesekütte elemendid). Hoonete kütmine ainult elektriga ei ole elektrienergia kallinemise tõttu pikemas perspektiivis otstarbekas. Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud elamute kütmiseks on keelatud, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

4 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeringu koostamise eesmärgiks on seatud ökoloogilistest materjali-dest hoonete ehitamist arendada nii, et selle käigus välistataks olemasoleva kõrghaljastuse kahjustamine.

4.1 Mõjud taimestikule

Käesoleva planeeringulahenduse kohaselt rajatakse uued hooned lagedale alale, endisele põllu- ja karjamaale, metsade vahel. Kõrghaljastusega alale hooned ei rajata. Krundile 20 kavandatud hooned ja tiik on paigutatud lagendikele olemasolevate puude vahel. Krundil 20 paikneval rohumaal on vajalik eelmadada võsa ja kujundada haljasala koos rajatava tiigiga senisest korrastatumaks. Kõrghaljastusega alal tuleb läbi viia valikraie, et tagada väärtuslikematele puudele paremad kasvutingimused.

Selleks, et võimalikku taimestiku hävimist vähendada on *ptk 4.2* välja toodud leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks planeeringus määratud hoonestusaladel. Järgides leevendavaid meetmeid taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks ning väärtustades olemasolevaid kooslusi, on võimalik ehitustegevusest puutumatuks jäävatel kruntide osadel säilitada seal seni iseeneslikult põllu asemel kujunenud rohttaimestik. See on võimalik, kuna enamus krunte on võrreldes tavapärase tiheasustusviisil külaga suured (keskmiselt ca 4000 m²).

4.2 Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Hoonete paigutamiseks on planeeringus eelistatud olemasolevaid lagendikke (vt *ptk 1.6, Väljavõte Maa-Ameti ortofotost*). Lubatud on maha võtta vaid väheväärtuslikke ja haigeid puid.

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist on soovitatav ehitamise esimeses etapis rajada juurdepääsuteed (seal kus neid ei ole, k.a kaevetööde aegne juurdepääsutee kaevatava tiigi alale) ja kommunikatsioonid. Tiigi ja hoonete ümber on mõistlik määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine, sest see aitab säästa senist taimestikku. Samuti on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustused alustaimestikule oleksid minimaalsed (pinnasele tekitatakse vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini).

Välistada tuleb ehitustegevusel tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu, tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi tuleb vajadusel kaitsta ajutise piirdega ja kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puutüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõe-

näoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda ümber allesjäävate puude oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 20 m ulatuses, kuid mitte kaugemal. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähiumbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele ja maapinda tõsta puust kaugemal tugimüüride abil.

4.3 Muud keskkonnatingimused

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavaid hooneid köetakse valdavalt puude, maakütte vms ning soe vesi tagatakse eeldatavalt individuaalsete puitkütustel katlamajade või elektrienergia baasil. Eeldades elektrienergia märkimisväärset kallinemist tulevikus, pole otstarbekas näha ette ainult elektrikütet vaid soovitatav on kasutada erinevaid soojusvahetuspumpasid või kombineerida neid passivse päikeseküttega (aknad hoone lõunaküljes, päikese soojuse talletamine soojamüüride abil jms meetmed, mida on kasutatud ökoarhitektuuriga hoonetes).

Puurkaevu võib rajada või rekonstrueerida olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Olemasoleva puurkaevu rekonstrueerimise projekt tuleb kooskõlastada Harju Keskkonnateenistusega. Juhul kui on vaja rajada uus puurakaev, annab uue puurkaevu projekteerimise alustamiseks vastavad tingimused Harjumaa Keskkonnateenistus.

Hoonete olmereoveed puhastatakse imbväljakul või pinnaspuhastites (vt tingimused *ptk 3.3*).

Kompleksselt teiste kommunikatsioonide ja teedega tuleb välja ehitada ka vajadusel sademevee- ja kuivendussüsteemid. Samaaegselt tuleb lahendada liigvee ärajuhtimine nii teede alt, kui ka liigniisketelt kohtadest. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama krundi asukohta ja konkreetseid olusid. Liig ja sajuveed saab juhtida tule-tõrje veevõtutiiki ja krundile 20 rajatavasse suuremasse tiiki või olemasolevatesse kraavidesse või immutada haljasaaladel. Hoonete sajuveed saab immutada omal krundil.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundidel lahendatakse vastavuses *Jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ühise sorteeritud jäätmete kogumiskoha kogu ala jaoks võiks paigutatud hästi ligipääsetavasse kohta, milleks sobivad hästi krundid 2 või 14.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui

edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine ning hoonete projekteerimisel kasutatakse kokkuleppe kohaselt võimalikult palju kohalikke ja looduslähedasi materjale. Nn ökoküla rajamise idee on propageerida ökoloogilisi ehitamise põhimõtteid. Selleks ollakse valmis küla valmimise järel lubama alaga tutvuma ka külalisi, keda huvitab keskkonda säästev ehitamine (külastamise aeg tuleb kokku leppida omanikega).

4.4 Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Sotsiaalmajanduslikult jääb osa ala avatuks Lilleoru koolituskeskuse külastajatele. Seega muudab planeering osa senist eraomandis olevat ala avalikut kasutatavaks. Kuigi maa omanikule ei too see majanduslikult olulist tulu võrreldes tavapärase intensiivse kinnisvaraarendusega, tagab see uute elanike ja ühiskondliku tegevuse vahelise tasakaalu. Maa kasutamine multifunktsionaalsetel eesmärkidel suurendab ala sees kasutusfunktsioone ja tagab nõ külaala elavuse ja toimimise. Eesmärk on koolitus- ja kunstikeskusesse luua töökohad just neile inimestele, kes soovivad end rajatava ökokülaga.

Ala sisse jäävat haljasala kasutatakse piirkonna elanike ja koolitus ning kunstikeskuse kasutajate poolt rekreatsiooni eesmärgil.

Ökoloogilistest ehitusmaterjalidest elamute kavandamine selleks sobivasse kohta loob eeldused Rae valda keskkonnateadlike elanike lisandumiseks ning võimaldab külaelanikel ka teistele uutele elanikele selgitada keskkonnahoidlike ehitusviiside olulisust. Selleks plaanib koolitus- ja kunstikeskus kavandada temaatilisi koolitusi ja seminare.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine toob kaasa sotsiaalmajanduslikult poolelt pigem sotsiaalselt seotud ja hästi toimiva väikese elanike kogukonna loomiseks. Külaelanikud arvestavad, et tervikliku üldilme seisukohalt on oluline iga alal töötama hakkava inimese panus ning plaanivad tagada ühiselt nii ühiskondliku ala kui ka haljasala korrashoiu. Seda saab väita, sest enamu kruntide tulevased omanikud on juba täna maaomanikule teada ja maaomanik on uute omanike valikul eelistanud just keskkonnateadlikke peresid.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

5.1 Kuritegevuse riskid

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusi edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi ühiskonnas eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Kuriteohirmu all 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.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalituse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

5.2 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügi-konteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringsest. Elamupiirkonnas võib olla inimeste vähest liikumist päevasel ajal, see aga vähendab kontrollitunnet. Seepärast on hea kui piirkonnas asub erinevate funktsioonidega hooneid, see aitab luua nii päeval kui öösel elu täis oleva naabruskonna ja vähendab vandalismi.

Territoriaalsus. Suurte üldkasutatavate alade jaotamine väiksemateks osadeks annab suurema kontrollitunde. Territoriaalsus, kombineeritud järelevalve strateegia vähendab vägivaldsete kuritegude riski.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed hekkide või aedade vahel). Hea vaateväli hoonete akendest aedadesse vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed, ka majaesised tuleks valgustada.

Valgustus ja vargused. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelvalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on tänavalt nähtamatud. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukSED ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialtis tsoonis piirata juurdepääsu ustele. Sissepääsu paigutus rahvarohkesse, valgustatud kohta vähendab murdvarguste riski.

Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tulemusi (ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral Päästeteenistuse autodele). Parema tulemuse tagab pidev järelvalve hoonetele ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad.

Kuna enamus tulevase omanikke on juba täna teada ja nad on omavahel tuttavad, saab alal tagada tõhusa **naabrivalve**.

6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhitud ühelt poolt juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning teisalt seadusandluse poolt kindlaks määratud piirangutest. Siin peatükis kajastatakse planeeringu koostamise hetkel kehtivast seadusandlusest ja määrustest tulenevad piirangud. Välja on toodud piirangu kehtestav seadus või määrus ning piirangu iseloom.

6.1 Teede kaitsevööndid

Alus: *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312; 61, 479);
Teede- ja sideministri 28.09.1999. a, määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173; 2003, 100, 1511).

Tee on maantee, tänav, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis.

Maantee on väljaspool linnu, alevide ja alevikke paiknev rajatis sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks.

Riigimaantee on riigi omandis olev rajatis, mis on ette nähtud üldiseks liiklemiseks asulate vahel ja läbi asulate. Riigimaanteed on:

- **põhimaanteed**, mis ühendab pealinna teiste suurte linnadega, neid linnu omavahel ning pealinna ja teisi suuri linnu tähtsate sadamate, raudteesõlmede ja piiripunktidega;
- **tugimaanteed**, mis ühendab linnu omavahel ning linnu põhimaanteedega;
- **kõrvalmaanteed**, mis ühendab linnu alevite ja alevikega, alevide ja alevikke omavahel või küladega ning neid kõiki põhi- ja tugimaanteedega;
- **rambid ja ühenduste**, mis on liikluse korraldamiseks ja liiklusvoogude kanaliseerimiseks rajatud eri- ja samatasandiliste maanteed ristumisalale.

Teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisus olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on **50 m**. Tänavade kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni **10 m**, vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- ehitada hooneid või rajatise ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

6.2 Servituudid

Alus: *Asjaõigusseadus* (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; 2005, 39, 308; 59, 464; 63, 481).

Omanik peab lubama paigutada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ja õhuruumis tehnovõrke ja -rajatise (tehnorajatise), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi. Samuti peab omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnorajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknevad tehnorajatised ei ole kinnisasja olulised osad.

Reaalservituut ja isiklik servituut tekivad kinnistusraamatusse kandmisega, kinnistaja kasuks servituuti seada või sellega kinnisasja koormata võib ainult omanik. Ettepanekut servituudi seadmiseks saab teha detailplaneeringuga. Hoonestusõiguse ja kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata ainult hoonestaja või kasutusvaldaja nõusolekul.

Liiniservituut annab õiguse juhtida läbi vööra kinnisasja oma kinnisasjale gaasi-, elektri-, side- ja muid liine.

6.3 Elektrivõrgu kaitsevööndite ulatus

Alus: *Elektriohutusseadus* (RT I 2002, 49, 310; 110, 659; 2004, 18, 131; 30, 208; 75, 520);

Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a määrus nr 211, *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* (RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305).

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge on:

- alla 1 kV pingega liinide korral on **2 m**;
- kuni 20 kV pingega liinide korral on **10 m**;
- 35–110 kV pingega liinide korral on **25 m**;
- 220–330 kV pingega liinide korral on **40 m**.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest **1 m** kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd **2 m** kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000 V nimipingega elektripaigaldisega.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 m;
- üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 m, küntaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

6.4 Vee- ja kanalisatsiooniehitiste veekaitstenõuded

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512);
Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 2005, 37, 280);
Keskkonnaministri 16.12.2005. a määrus nr 76, *Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus* (RTL 2005, 123, 1949).

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus kinnisasja kasutamist on kitsendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste kaitse ja ohutuse tagamiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi:

- tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid;
- veekogus asuva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitiste juures teha süvendustöid, pinnase teisaldamistöid, uputada tahkeid aineid, ankurdata veesõidukit või vedada ankruid, kette, logisid, traale või võrke.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse kehtestab keskkonnaminister määrusega, lähtudes ehitiste otstarbest, asukohast, paigaldamissügavusest ja läbimõõdust.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1 000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele või allmaakaevetõõnne – 5 m.

6.5 Võtmebiotoopide kaitse

Alus: *Metsaseadus* (RT I 1998, 113/114, 1872; 1999, 54, 583; 1999, 82, 750; 1999, 95, 843; 2000, 51, 319; 2000, 102, 670; 2001, 50, 282; 2002, 61, 375; 63, 387; 2003, 88, 594; 2004, 9, 53).

Võtmebiotoop Metsaseaduse tähenduses on kaitset vajav ala tulundusmetsas, kus tõenäosus ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks on suur, nagu väikeste veekogude ja allikate lähiümbrus, väikesed lodud, põlendikud ja soosaared, liigirikkad metsalagendikud, metsa kasvanud kunagised aiad, metsaservad, astangud, põlismetsa osad.

Metsa majandamise käigus tuleb võtmebiotoobi moodustamise eelduseks olevad võtmeelemendid nagu vanad puud, põõsad, kiviaiad ja allikad säilitada.

Võtmebiotoobi klassifikaatori ja võtmebiotoobi väljavaliku juhendi kinnitab keskkonnaminister.

Võtmebiotoobi kaitse eraõiguslikule isikule ja omavalitsusele kuuluvas metsas toimub keskkonnaministri ja metsaomaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Riigimetsas korraldab võtmebiotoobi kaitset riigimetsa majandaja keskkonnaministri ettekirjutuse kohaselt.

Lepinguga määratakse metsaomaniku kohustused võtmebiotoobi kaitsel ning riigipoolsed kohustused võtmebiotoobi kaitsel kaasaaitamisel, samuti bioloogilise mitmekesisuse säilitamisest ja lepingust tulenevate metsakasutuse kitsendustega põhjustatud kahjude hüvitamiseks või täiendavate kulude tasumiseks.

6.6 Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd

Alus: *Veeseadus* (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280; 67, 512);

Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrus nr 61, *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord* (RTL 1997, 3, 8; 2004, 96, 1500).

Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul **50 m** raadiuses ümber puurkaevu või 50 m kaugusele mõlemale poole kaevusid ühendavast sirgjoonest ja 50 m raadiuses ümber puurkaevude rea otsmiste puurkaevude.

Veehaarde või sanitaarkaitseala projekti alusel ja maakonna keskkonnan teenituse esildisel võib keskkonnaminister sanitaarkaitseala ulatust muuta järgmiselt:

- juhul, kui veehaarde projektikohane tootlikku on alla 10 m^3 ööpäevas ja vett võetakse ühisveevärgi vajaduseks, vähendada **10 m**;
- juhul, kui veehaarde projektikohane tootlikkus on üle 10 m^3 ööpäevas ja põhjaveekiht on hästi kaitstud, vähendada **30 m**;
- juhul, kui veehaarde projektikohane tootlikkus on üle 500 m^3 ööpäevas, suurendada **200 m**.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

6.7 Jäätmekäitlus

Alus: *Jäätmeseadus* (RT I 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288).

Jäätmed on ühte kuueteistkümnest jäätmekategooriatest kuuluv vallasasi või kinnistatud laev, mille valdaja on ära visanud, kavatseb seda teha või on kohustatud seda tegema. Tavajäätmed on kõik jäätmed, mis ei kuulu ohtlike jäätmete hulka. Ohtlikud jäätmed on need, mis vähemalt ühe kahjuliku toime tõttu võivad olla ohtlikud tervisele, varale või keskkonnale. Olmejäätmed on kodumajapidamisjäätmed ning kaubanduses, teeninduses või mujal tekkinud oma koostise ja omaduste poolest samalaadsed jäätmed. Olmejäätmetes võib sisalduda nii tava- kui ka ohtlikke jäätmeid.

Jäätmekäitlus on jäätmete kogumine, vedamine, taaskasutamine ja kõrvaldamine. Jäätmete kogumine on jäätmete kokkukorjamine, sortimine ja segu koostamine nende edasise veo või tekkekohas taaskasutamise või kõrvaldamise eesmärgil.

Keskkonnahäiring on arvulise normiga reguleerimata negatiivne keskkonnamõju või negatiivne keskkonnamõju, mis ei ületa arvulist normi, nagu jäätmetest põhjustatud hais, tolm või müra; lindude, näriliste või putukate kogunemine; aerosoolide sisaldus õhus või jäätmete tuulega laialikandumine.

Jäätmehoolduses tuleb vältida keskkonnahäiringuid või kui see ei ole võimalik, siis vähendada neid, kui sellega ei kaasne ülemääraseid kulutusi.

6.8 Välisõhu saastekaitse

Alus: *Välisõhu kaitse seadus* (RT I 2004, 43, 298; 2005, 15, 87; 37, 288).

Saasteaine on keemiline aine või ainete segu, mis eraldub välisõhku tegevuse otsesel või kaudsel tagajärjel ja mis võib mõjuda kahjulikult

inimese tervisele või keskkonnale, kahjustada vara või kutsuda esile pikaajalisi kahjulikke tagajärgi.

Liikuv saasteallikas on püsiva asukohata saasteallikas, mis samal ajal saasteainete välisõhku eraldamisega võib vahetada asukohta.

Välisõhu saastatuse taseme pidev mõõtmine riiklikul või kohaliku omavalitsuse organi tasandil on kohustuslik tiheasustusega piirkondades, kus hindamisele eelnenud viie aasta pisteliste mõõtmiste tulemustest või modelleerimistulemustest selgub, et esmatähtsate saasteainete sisaldus välisõhus ületab *välisõhu kaitse seadus* §-s 24 sätestatud väärtusi.

Arvestades inimorganismide erinevat kohanemisreaktsiooni, võib keskkonnaminister Tervisekaitseinspeksiooni ettepanekul kehtestada määraga elanikkonna tundlike gruppide tervise kaitseks välisõhu saastatuse taseme rangemad piirväärtused järgmiste asutuste territooriumil:

- tervishoiuasutus;
- hoolekandenasutus;
- lasteaed;
- kool.

Mootor-, õhu-, vee- ja rööbassõiduki, mopeedi, maanteevälise liikurmasina, traktori ning muu liikuva saasteallika heitgaasi saasteainete sisaldus ja suitsusus ning müratase ei tohi ületada kehtestatud normatiive.

6.9 Müranormid

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a, määrus nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511); Vabariigi Valitsuse 26.01.1999. a, määrus nr 38, *Eluruumidele esitatavad nõuded* (RT I 1999, 9, 138; 2000, 66, 427; 2001, 67, 403; 97, 613; 2002, 66, 402; 2005, 6, 23).

Müra normtasemete kehtestamisel lähtutakse:

- päevasest (7.00–23.00) ja öisest (23.00–7.00) ajavahemikust;
- müraallikast: auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus, tööstus-, teenindus- ja kaubandusettevõtted, spordiväljakud ja meelelahutuspaiad, ehitustööd, elamute ja üldkasutusega hoonete tehnoseadmed, naabrite müra (olmemüra);
- müra iseloomust: püsiva või muutuva tasemega müra;
- välismüra normimisel: hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast.

Hoonestatud või hoonestamata alad jaotatakse üldplaneeringu alusel:

- I kategooria - looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad;
- II kategooria - laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandenasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates;

- III kategooria - segaala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);
- IV kategooria - tööstusala.

Välismüra ja ruumides lubatud müra osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusest nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* toodud arvulistest suurustest. Siinkohal on määrusest välja toodud ainult taotlustaseme arvsuurused uutel planeeritavatel aladel.

Tabel 3. Liiklusemüra (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB

	Päeval	Öösel
I kategooria	50	40
II kategooria	55	45
III kategooria	60	50
IV kategooria	65	55

Tabel 4. Tööstusettevõtete müra ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB

	Päeval	Öösel
I kategooria	45	35
II kategooria	50	40
III kategooria	55	45
IV kategooria	65	55

Kaubandus- ja teenindusettevõtete, spordiväljakute ja meelelahutuspaikade tegevusest põhjustatud müra taotlustase on samane tööstusmüra taotlustaseme arvsuurusega uutel planeeritavatel aladel.

Projekteerimistingimuste määramisel tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* toodud arvulistest suurustest.

6.10 Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8.09.2000. a, määrus nr 55, *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559; 2004, 100, 1599);
Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315, *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded* (RT I 2004, 75, 525).

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjata mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsiooni-võrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- põletada kulu, välja arvatud Keskkonnaministri 15.06.1998. a määruses nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutuse nõuete kinnitamine* (RTL 1998, 216/217, 854) kehtestatud juhtudel ja korras.

Tulemüürist või muust tuletõkketarindist mis tahes kommunikatsiooni läbiviigukoht täidetakse kogu tarindi paksuses mittepõleva materjaliga, mis ei vähenda tarindi tulepüsivusaega. Kelder ja pööning hoitakse korras ja puhas põlevmaterjali jäätmetest, nende ukSED lukustatakse ning aknad klaasitakse ja suletakse. Ehitises on keelatud muuta ehitise või ruumi kasutusotstarvet, seda rekonstrueerida, ümber planeerida, kapitaalselt remontida või tehniliselt ümber seadistada ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selleks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla **8 m**, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:

- sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;
- selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arvväärtustest.