



LandComposition OÜ
Reg. kood 12976309
Postiaadress: Sõle 34-17
Tallinn 10319
Tel: (+372) 58 507 811
E-post: info@landcomposition.ee
www.landcomposition.ee

Töö nr DP-20-02

Harjumaa, Rae vald, Assaku alevik

Alla kinnistu ja lähiala

DETAILPLANEERING

Tellijä: FONDE HOLDING OÜ
e-mail: hans@fonfeholding.ee
Tel: (+372) 53412286
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ
e-mail: info@landcomposition.ee
Tel: (+372) 58 507 811
Maastikuarhitekt: K. Soonvald
magistritunnistuse nr MD 000627
(Eesti Maaülikool)
/digiallkiri/

Tallinn 2020

SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	5
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	5
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	7
4.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
4.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
4.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
4.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
4.5	Olemasolev haljastus ja keskkond	8
4.6	Olemasolev tehnovarustus	8
4.7	Kehtivad piirangud	8
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS	8
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus	8
5.2	Kruntide ehitusõigused	9
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad	10
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	10
5.5	Piirded.....	11
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
5.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
5.8	Tehnovõrkude lahendus.....	13
5.9	Veevarustus	13
5.10	Reoveekanaliseerimine.....	13
5.11	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	13
5.12	Elektrivarustus	14
5.13	Telekommunikatsioonivarustus	14
5.14	Tänavavalgustus.....	15
5.15	Soojavarustus	15
5.16	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus	15
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	16
6.1	Keskkonnakaitse	16
6.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed	17
6.3	Liikluskorraldusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks.....	18

6.4	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	18
6.5	Servituutide vajaduse määramine	18
6.6	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	18
8.	JOONISED	20
1.	Situatsiooniskeem M 1: 10 000.....	20
2.	Kontaktvöönd M 1:10 000	20
3.	Olemasolev olukord M 1:500	20
4.	Põhijoonis M 1:500.....	20
5.	Tehnovõrkude plaan M 1:500	20
9.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	21
10.	LISAD	22

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on maakasutuse Alla maaüksuse sihtotstarbe osaline muutmine senisest maatulundusmaa sihtotstarbest elamumaaks ning maaüksuse jagamine kruntideks, moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurepääsuteede ja parkimiskorralduse väljatöötamine ja tehovõrkude ning heakorra lahendamine, kehtivate piirangute väljaselgitamine ning servituutide ja piirangute määramine kruntidele.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Geomap OÜ poolt koostatud digitaalset geodeetilist alusplaani (töö nr T-074-05).

Detailplaneeringu koostaja on K.Soonvald, magistritunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

Arvestamisele kuuluvad lähtedokumendid:

1. Kehtiv Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.13 otsusega nr 462);
2. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
3. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
4. Maria kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 14.09.04 otsusega nr 285);
5. Assaku aleviku Villemi ja Piibehe kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 20.09.2019 korraldusega nr 1181);
6. Assaku aleviku Udumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud 25.09.2018 korraldusega nr 1238);
7. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
8. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
9. Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud “Katastriüksuse moodustamise kord”;
10. Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”;
11. Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013";
12. Siseministri 30.03.17.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
13. Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur”;
14. Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad”;
15. Riigihalduse ministri 17.10.2019.a. määrus nr 50 ”Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
16. Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013".
17. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Rae Vallavolikogu 15.06.21 otsusega nr 73);
18. Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 ” Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
19. Veeseadus (Riigikogu seadus, vastu võetud 30.01.19);
20. Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Maaeluministri määrus nr 64, vastu võetud 10.12.18);

2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala paikneb Harjumaal Rae vallas Assaku aleviku tiheasustusosalal Ööbiku tee, Maria tee ja perspektiivse Piibelehe tee pikenduse ääres olemasolevate ja perspektiivsete väikeelamute piirkonnas Alla maaüksusel.

Planeeringualast põhjapoole jääb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa neljarealine riigimaantee nr 2.

Tallinna linn asub planeeringualast ca 10 km, Peetri alevik ca 5 km, Lagedi alevik ca 12 km, Jüri alevik ca 7 km ja Luige alevik ca 15 km kaugusel.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeringuga ei muudeta kehtivat Rae valla üldplaneeringut. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal olemasolev maakasutuse juhtotstarve osaliselt perspektiivne elamumaa ja perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

Mõlemale poole perspektiivset Piibelehe teed on kavandatud "Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala" ja "Udumäe kinnistu" detailplaneeringutega ridaelamud ning kõnealuse detailplaneeringu planeeringulahendus on loogiline jätk sellele ridaelamute grupile. Samuti on juba olemas ridaelamud Maria tee ääres aadressidega Maria tee 4/1 ja Maria tee 4/2.

Väljavõte Rae valla kehtivast üldplaneeringu kaardist:



----- planeeritava ala piir

LEPPEMÄRGID

Ol. olev

Planeeritav



Ühiskondlike ehitiste maa



Elamumaa



Haljasala ja parkmetsa maa



Tootmis- ja ärimaa



Põhimaanteed, mahasõidud keelatud



Kõrvalmaanteed



Kohaliku tähtsusega teed ja tänavad ning muud teed



Perspektiivne maantee*



Perspektiivne tänav*



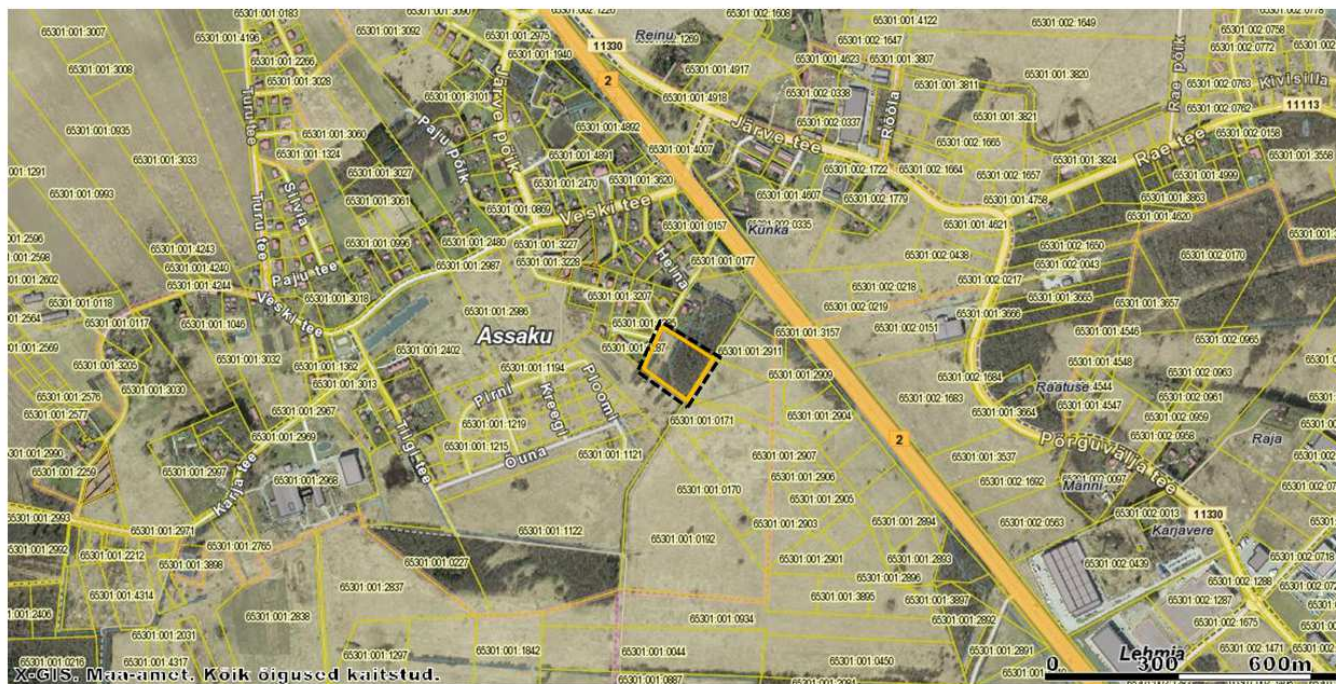
Kergliiklustee*

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal Rae vallas Assaku alevikus Alla maaüksusel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on kokku 13600 m².

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Alla krunti (katastriüksuse tunnus 65301:001:0254) sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 13600 m². Ehitisregistri andmetel puuduvad Alla maaüksusel hooned.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega: Ööbiku tee (65301:001:3207, transpordimaa 100%), Ööbiku tee 14 (65301:001:2890, maatulundusmaa 100%), Rukki põik 3 (65301:001:2911, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%), Rukki põik 1 (65301:001:2908, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%), Rukki tee L1 (65301:001:2886, transpordimaa 100%), Rukki tee 39 (65301:001:0171, maatulundusmaa 100%), Udumäe (65301:001:0222, maatulundusmaa 100%), Maria tee 4 (65301:001:1287, elamumaa 100%) ja Maria tee (65301:001:1284, transpordimaa 100%).

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaanteelt nr 2 alguse saava Veski teelt (kõrvalmaantee nr 11333) ja sellelt alguse saava Ööbiku tee (kohalik tee nr 6530158) ning varemplaneeritud Maria kinnistu juurdepääsutee kaudu.

4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Poolel planeeringuala kasvab kõrghaljastus, ülejäänud ala looduslik rohumaa. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 46,5 – 47,0 m. Planeeritava ala läbi kraav ning kinnistu ida piiril paikneb Lehmja peakraav.

Alla maaüksusele on koostatud dendroloogiline hinnang Visioon Haljastus OÜ poolt (töö nr 294/2021):

Alla maaüksusel kasvavad valdavalt spontaanselt kasvama hakanud kiirekasvulised ja lühiealist liiki puittaimed. III väärtusklassi on hinnatud 1 haljastuslik objekt – naaberkinnistule istutatud kuusehekk. Tegemist on nooremapoolse hekiga, mis on pügatav. IV väärtusklassi on hinnatud 14 haljastuslikku objekti, millest 7 on üksikpuud, 4 puude ja põõsaste rühmad, 1 põõsaste rühm ning 2 puistut. V väärtusklassi on hinnatud 1 puistu, kus hinnanguliselt pooled puud on murdunud ja allesjäänutest paljud ohtlikud. Paljude puude seisukord on halb, kuid osa haljastust oleks võimalik säilitada biomassi säilimise eesmärgil. Kui puistuid pole võimalik piisavalt suures ulatuses säilitada, on mõistlik kaaluda uushaljastuse rajamist selle asemel, et säilitada väiksemaid puude gruppe.

4.6 Olemasolev tehnovarustus

Planeeritava maa-ala lõunapoolset nurka läbib 10kV kõrgepinge õhuliin. Planeeritaval alal puuduvad uusehituseks vajalikud tehnovõrgud.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeringuala kruntidesisest ehitustegevust kitsendavad:

1. Ööbiku tee, teekaitsevöönd 10 m;
2. Maaparandussüsteemi eesvoolukraav, veekaitsevöönd on 1 m ja kaitsevöönd 12 m (Lehmja peakraav);
3. 10kV elektriohuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
4. Madalpinge elektriliinid ja alajaam Rätsepa (Rae);
5. A ja B kategooria gaasitrass, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev Alla kinnistu neljaks eraldi väikeelamukrundiks, andes ehitusõiguse ridaelamute rajamiseks (4 boksiga) ja üheks transpordimaa krundiks.

Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 4 "Põhijoonis".

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala (m ²)	Planeeringu-eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala (m ²)	Planeeringu- järgne maakasutus
Alla maaüksus	POS 1	13600	100% M	3074	100 % E
	POS 2			3641	100 % E
	POS 3			3160	100 % E

	POS 4			2701	100 % E
	POS 5			1023	100 % L

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord" järgmiselt:

E - elamumaa 001

L – transpordimaa 007

5.2 Kruntide ehitusõigused

Vastavalt Rae valla kehtivale üldplaneeringule on ridaelamute (kuni 4-boksilised) koormusindeks 600 ning põhihoone kõrgus võib olla kuni 8 m ja 2 korrust ning kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m², kõrgus kuni 5m (Rae valla kehtiva üldplaneeringu Lisa 3- Piirkondlikud hoonestustingimused).

Kruntidele POS 1 - POS 3 on planeeritud 4 boksiga ja POS 4 on planeeritud 3 boksiga ridaelamud.

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on kahe või mitme korteriga elamud (11200), kolme või enama korteriga elamud (11220), üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Tabel 27. Detailplaneeringuga määratud ehitiseüksused						
Pos nr		Krundi pindala (m²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku elamu/ 2 abihoonet kokku (m²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Alla maaüksus	POS 1	3074	100 % ER	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	500/80	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	3641	100 % ER	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	500/80	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 3	3160	100 % ER	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	500/80	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 4	2701	100 % ER	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	500/80	8 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 5	1023	100 % LT	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013":

ER – ridaelamu maa

LT – tee ja tänava maa-ala

5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujudest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hoonestusala kaugused tänavapoolsest piirist on 5 m. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatise võib ehitada ka väljaspool hoonestusala.

Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritava alal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsisivusklassile TP3 (Lisa 2).

Vastavalt Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonetevaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit.

Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Planeerides hooned krundi piirile lähemale kui 4 m, on vaja naaberkrundi omaniku kooskõlastust.

Hoonestusala on esitatud joonisel 4 "Põhijoonis".

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga.

Planeeritud hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud nõudeid. Samuti tuleb tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone maksimaalne korruselisus	2 põhihoonel, 1 abihoonel
Katusekalle ja harja suund	0° - 30°, katuseharja suund on paralleelne või risti juurdepääsuteega. Materjalina võib kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaate, kivi, kivipuistega terast.
Hoonete maksimaalne kõrgus	Põhihoonel 8 m, abihoonel 5 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Lubatud on puitlaudis, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3
Piirded	Kõrgus 1,5 m maapinnast, metallvõrk, puitlipid. Lisaks võib istutada heki naaberkruntide piiridele. Tänavapoolsele krundipiirile tuleb rajada aed koos kaitsehaljastusega.

*Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.5 Piirded

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Tänavapoolne piire peab olema kuni 1,5 m kõrgune puidust lattaed või võrkpiire koos hekiga. Kinnistute vahel võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed koos hekiga (Rae valla üldplaneering, Lisa 3- Piirkondlikud hoonestustingimused). Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga. Piirete lahendus peab olema kogu alal ühtne.

Piirete rajamisel tuleb lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoone kompleksis arhitektuurist. Kruntide vahel võib olla võrkaed. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks planeeritud kruntidele on planeeritud eraldi transpordimaa krunt, mis on seotud kõnealuse planeeringu koostamise ajal menetluses oleva Udumäe kinnistu detailplaneeringus (Respekt OÜ, töö nr 69) planeeritud teedevõrguga.

Planeeritud teekoridor on 12 m lai ja sellest omakorda on kahesuunaliseks liikluseks tagatud 6 m laiune sõidutee. Jalgteel laiuseks on kavandatud 2 m, et jätta piisavalt ruumi haljastuse rajamiseks sõidutee ja jalgteel vahele. Planeeritava ala sisesed sõidu- ja jalgteed on planeeritud asfaltkattega.

Planeeritud kruntide peale- ja mahaõidu asukoht ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus.

Parkimine lahendatakse kruntide siseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas.

Asfaltkattega platsidelt tulenev sademevesi tuleb enne kanaliseerimist/immutamist puhastada mudaõlipüüduris, millede asukohad ja tüüp määratakse teeprojekti koosseisus.

Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Iga eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

5.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Rae valla kehtiva üldplaneeringu seletuskirjale (lk 23) tuleb metsaga kaetud perspektiivsetel elumumaadel jätta vähemalt 70 % territooriumist looduslikuks metsamaaks või planeerida parkmetsaks ja elamukruntidel olemasolev kõrghaljastus säilitada või taastada väljaspool hoonestusala vähemalt 70 % ulatuses. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb istutada krundi iga 300 m² kohta 1 puu (täiskasvamiskõrgusega vähemalt 6 meetrit). Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada väljaspool hoonestusala.

Alla maaüksusele on koostatud dendroloogiline hinnang Visioon Haljastus OÜ poolt (töö nr 294/2021), millest lähtuvalt on planeeringualal otstarbekam rajada uus haljastus. Uushaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on tuleb tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel on tuleb kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Kruntide lisahaljastamisel on tuleb kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on tuleb puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. 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.
9. Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus ristmikel ja mahasõidul.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse igal krundil asuvatesse prügikonteineritesse. Kui konteiner asu lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, siis on vajalik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

5.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, elektri- ja sidevarustus. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus on ära näidatud joonisel 5 "Tehnovõrkude plaan".

5.9 Veevarustus

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 102. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 4,5 m³/d (135 m³ kuus).

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole üldkasutatavale teemaale projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsüüder), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Veetorustik on ette nähtud ringistada Maria teel olemasolevate torustike ja Piibelehe teele planeeritud torustikega (peale väljaehitamist).

POS 1 – POS 4 veevarustuse tagamiseks on planeeritud veetoru Maria kinnistu detailplaneeringus näidatud Maria teele planeeritud veetorust. Planeeritud veetoru kulgeb läbi POS 1 ja POS 4 ning POS 2 ja POS 3 kasuks määratakse veetorule kaitsevööndi ulatuses servituut. Samuti on täiendav ühendus planeeritud Udumäe kinnistu detailplaneeringus näidatud Piibelehe teel kulgevatest veetrassist.

5.10 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 102. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 4,5 m³/d (135 m³ kuus).

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole üldkasutatavale teemaale projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsüüder), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Kanaliseerimistorustik on ette nähtud ringistada Maria teel olemasolevate torustike ja Piibelehe teele planeeritud torustikega (peale väljaehitamist).

POS 1 – POS 4 kanalisatsiooni liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on planeeritud kanalisatsioonitoru Maria kinnistu detailplaneeringus näidatud Maria teele planeeritud kanalisatsioonitrassist. Planeeritud kanalisatsioonitoru kulgeb läbi POS 1 ja POS 4 ning POS 2 ja POS 3 kasuks määratakse kanalisatsioonitorule kaitsevööndi ulatuses servituut. Samuti on täiendav ühendus planeeritud Udumäe kinnistu detailplaneeringus näidatud Piibelehe teel kulgevatest kanalisatsioonitrassist.

5.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

AS ELVESO on väljastanud tehnilised tingimused nr VK-TT 102. Olemasolev Lehmja peakraav säilitatakse ja seda tuleb süvendada, mis lahendatakse eraldi projektiga. Lehmja peakraavi kaldad tuleb puhastada võsast. Veeloa taotlemine ei ole kohustuslik kuna Lehmja peakraavi süvendamisel on tegemist maaparandussüsteemi maaparandushoiutöödega.

Planeeringualalt kokku (arvestades erinevaid pinnakatteid) tuleb sajuvee maksimaalseks arvutusaravooluks 42 l/s, mida suudab puhastatud ja süvendatud Lehmja peakraav vastu võtta.

Täiendavalt on planeeritud planeeringuala kirdeosasse täiendav kraav. Planeeringualal olemasolevad kraavid likvideeritakse ja asendatakse drenaažitorudega (lahendatakse eraldi projektiga). Ööbiku tee 14 katastriüksusel kulgev kraav ühendatakse uue projekteeritud kraavi kaudu Lehmja kraaviga (lahendatakse eraldi projektiga).

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest ja "Rae valla ühisveevärgi ja-kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028" peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 3 "Olemasolev olukord".

5.12 Elektrivarustus

Elektrilahendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 352301.

Planeeritud kruntide elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4kV mitmekohalised jaotus- ja liitumiskilbid, millede toiteks on planeeritud 0,4kV maakaabelliin olemasolevast planeeringuala põhjapiiril asuvast Rätsepa: (Rae) alajaamast. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

5.13 Telekommunikatsioonivarustus

Sidelahendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 33955536. Ööbiku teel paikneb Telia Eesti AS-le kuuluv sidekapp ASS129, millest on planeeritud sidetrass planeeringualale. Planeeritud sidetrassile määratakse servituut Telia Eesti AS-i kasuks.

Sidekaabli projekteerimiseks tuleb täiendavalt taotleda Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused. Projekteerimisel tuleb arvestada, et trass peavad olema elektriliselt tuvastatavad. Kasutada tuleb maandussoonega kaableid/torustikke.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

5.14 Tänavavalgustus

POS 5 planeeritud sõidutee ja jalgteed piirile on ette nähtud metallmastidel ja maakablil põhinev LED valgustitega välisvalgustus. Täiendav lahendus antakse teeprojekti koosseisus.

5.15 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Horisontaalne maaküte vajab vähemalt 1177 m² maapinda, mis aga ei võimalda sellisel juhul istutada kõrghaljastust (olenevalt planeeritud krundi suuruselt peab sinna istutama vähemalt 9-12 puud kõrgusega 6 m). Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 2 m kaugusel naaberkiinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
3. Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Kuna tuulegeneraatorid peavad asuma planeeritud hoonete katusel või kõrgel mastil (et töötaks korralikult), siis tuleb enne nende rajamist viia läbi täiendavad uuringud antud piirkonnas: kas on üldse võimalik rajada siia ja visuaalselt sobivad keskkonda.

5.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Kruntidele pääseb juurde mööda Ööbiku ja Maria teed ning peale Piibelehe tee väljaehitamist ka selle kaudu. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 3,5 m laiune. Planeeringualasisesel reljeef, hoonete

paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetechnika ümberpöörast krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel.

Tulekustutusvesi on võimalik võtta Udumäe kinnistu detailplaneeringus näidatud hüdrantist. Viidatud hüdrant jääb ca 165 m kaugusele kaugeima hoone ukseni mööda teed.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitismaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile (http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf) normaalse radoonisisaldusega pinnase (30-50 kBq/m³) piirkonnas.

Kui enne hoonete ehitusprojekti koostamist ei teostata radooniuuringut, siis tuleb ehitusprojekti koosseisus näha ette meetmed radoonitaseme vähendamiseks arvestades Eesti Vabariigi standardi EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" soovitusi ja kindlasti ette näha radoonitõkkekile.

Kui aga enne ehitusprojekti koostamist teostatakse radooniuuring, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas, siis vastavalt radooniuuringu tulemustele rakendada radooni leevendusmeetmed.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Sellest tulenevalt tuleb planeeritud krundisisesed sõiduteed ja parkimisalad rajada kõvakattega, et vältida reostunud sadevete imbumist pinnasesse. Samuti tuleb asfaltkattega platsidel tulenev sademevesi enne kanaliseerimist/immutamist puhastada mudaõlipüüduris.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara

kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda. Eeldatavalt ei toimu planeeringualal väikeettevõtluse tootmist sellisel kujul, mis tooks kaasa kiirgustegevuse ja välisõhu suure saaste ning seega ei ole vaja taotleda kiirgustegevuse, erisaasteluba ja keskkonnakompleksluba.

Planeeritud kruntidel peab jäätmekäitus vastama jäätmeseaduse ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariilukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalasid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat.

Sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 '' Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused'' kehtestatud nõuetele

6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 ''Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid'' Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 ''Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid'' kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi;
6. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Rae valla heakorra ja kaevetööde eeskirja nõuetest;
7. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
8. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
9. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
10. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks

Kuna planeeringuala jääb suurematest teedest kaugemale ja planeeritud tänavad on väikese liikluskoormusega, mistõttu võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse. Õueala (aktiivselt kasutatav ala) jääb tänavamürale suletuks (hoonete varju), seega võib eeldada, et liikluskoormustele vastavad keskkonnatingimused (müra, teatud määral ka õhusaaste) on täidetud.

6.4 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid ja kitsendused:

1. Ööbiku tee teekaitsevöönd 10 m;
2. Maaparandussüsteemi eesvoolukraavi veekaitsevöönd 1 m ja kaitsevöönd 12 m (Lehmja peakraav);
3. 10kV elektriõhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemal pool liini telge;
4. Planeeritud sidetrass, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool trassi telge;
5. Planeeritud elektrikaablid, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
6. Planeeritud veetrass, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool trassi telge;
7. Planeeritud kanalisatsioonitrass, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool trassi telge.

6.5 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. POS 4 planeeritud jalgtee osas määratakse teeservituut Rae Vallavalitsuse kasuks.

Servituudialad on ära näidatud planeeringu joonisel nr 5 "Tehnovõrkude plaan".

6.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

1. Huvitatud isik sõlmib seoses taristuga piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastab detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja detailplaneeringule;
2. Huvitatud isik kohustub omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala;
3. Huvitatud isik kohustub seoses avaliku ruumiga omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule;
4. Huvitatud isik kohustub seoses avaliku ruumiga omal kulul projekteerima ja tagama Piibelehe kinnistule (registriosa 5884902; katastritunnus 65301:001:0152), Villemi kinnistule (registriosa 5885902; katastritunnus 65301:001:0150) ja Udumäe kinnistule (registriosa 5430102; katastritunnus 65301:001:0222) avalikult kasutatava tee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega valmishitamise alates Veski tee kinnistust (registriosa 13594502; katastritunnus 65301:001:2989) kuni detailplaneeringualani;
5. Huvitatud isik tasub kõik kulud, mis on seotud eelpool mainitud punktides 3 ja 4 teede väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
6. Huvitatud isik kohustub omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu(d) ja andma kinnistu(d) vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistu(te)le ehitatud tee(d)le kasutusloa väljastamisest;
7. Huvitatud isik kohustub täitma punktides 1-5 kohustused hiljemalt 60 (kuuekümmne) kuu möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest;
8. Huvitatud isik kohustub omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse;
9. Huvitatud isik kohustub tagama, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud punktides 1-6 toodu sätestatud kohustused ning taristule ja teedele on kasutusload väljastatud.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne negatiivseid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid kuna planeeritud hooned paiknevad olemasolevate hoonete vahetusläheduses, sh väljakujunenud infrastruktuuri juures. Olemasolev haljastus on kehva, siis pigem mõjub uue haljastuse rajamine keskkonnale hästi.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

8. JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1: 10 000
2. Kontaktvöönd	M 1:10 000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrkude plaan	M 1:500

9. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instanti nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht
Telia Eesti AS	06.08.21	Marina Prigask Telia Eesti AS volitatud esindaja	Kooskõlastus nr 35423611	Lisades
Põllumajandus- ja Toiduamet	06.08.21	Imbi Silde Juhataja asetäitja Põhja regioon	Kuna planeeringualal puuduvad maaparandussüsteemid, siis ametil puudub alus kooskõlastuse väljastamiseks.	Lisades
Elektrilevi OÜ	19.08.21	Maie Erik Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Lisades
Elveso AS				
Päästeamet				

10. LISAD**MENETLUSDOKUMENDID**

1. Rae Vallavalitsuse 24.03.2020 korraldus nr 446 detailplaneeringu algatamise kohta;
2. Rae Vallavalitsuse 24.03.2020 korralduse nr 446 detailplaneeringu algatamise lisa;
3. Väljavõte registrist Ametlikud Teadaanded dp algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta_teedaanne nr 1594227 (avaldatud 27.03.2020);

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖD KAJASTAVAD MATERJALID

1. Telia Eesti AS kooskõlastus nr 35423611;
2. Põllumajandus- ja Toiduameti 06.08.21 kiri nr 6.2-1/7331-1 kooskõlastuse väljastamise kohta;
3. Elektrilevi OÜ 19.08.21 kooskõlastus nr 6794783872 ja digiallkirja kinnitusleht

MUUD LISAD

1. Elektrilevi OÜ 12.06.2020 tehnilised tingimused nr 352301;
2. Telia Eesti AS 02.07.2020 tehnilised tingimused nr 33955536;
3. Telia Eesti AS 02.07.2020 tehnilised tingimused nr 33955536 - Lisa 1;
4. Telia Eesti AS 02.07.2020 tehnilised tingimused nr 33955536 - Lisa 2;
5. Elveso AS 07.07.2020 tehnilised tingimused nr VK-TT 102
6. Elveso AS 07.07.2020 tehnilised tingimused nr VK-TT 102 – Lisa 1
7. Visioon Haljastus OÜ dendroloogiline hinnang (töö nr 294/2021)