

Rae küla Vahe-soo tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Rae küla, Rae vald, Harju maakond

Staadium: Detailplaneering

Töö nr: 21006

Planeeringu koostamise korraldaja:

Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

Jüri alevik 75301

Harju maakond

Tel: +372 605 6750

E-mail: info@rae.ee

Projekteerija: Sirkel & Mall OÜ

Laki tn 5, 13620 Tallinn

Tel: +372 655 5480

E-mail: info@sma.ee

Web: www.sma.ee

Reg EEP000543

Projekti juht-planeerija: Piret Pallase

volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Tel: +372 5648 2262

E-mail: piret.pallase@sma.ee

Sirkel & Mall OÜ
Laki tn 5
10621, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +3726555480
E-post: info@sma.ee
Veeb: www.sma.ee

Pank: Swedbank
Konto: EE982200221029156099
Reg. nr.: 11124774
KMK nr.: EE101019359

Reg. nr: EEK000827
EPE000480
EE0000611
EEP000543



KAUSTA KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA	3
1.1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA	3
1.2.	KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID, TEOSTATUD UURINGUD JA EESMÄRK	3
2.	DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	4
4.	OLEMASOLEV OLUKORD	5
4.1.	Asukoht, maaomand	5
4.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
4.3.	Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	5
5.	PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	6
6.	PLANEERIMISLAHENDUS	6
6.1.	Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	6
6.2.	Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	6
6.3.	Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad	6
6.4.	Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	7
6.5.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
6.6.	Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	7
6.7.	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	8
6.7.1.	Veevarustus	8
6.7.2.	Reovee- ja sademevee kanalisatsioon	8
6.7.3.	Elektrivarustus	8
6.7.4.	Sidevarustus	9
6.7.5.	Soojusvarustus	9
6.8.	KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED	10
6.8.1.	Kehtivad kitsendused	10
6.8.2.	Planeeritud kitsendused	10
6.9.	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS	10
6.9.1.	Arhitektuursed-ehituslikud tingimused	10
6.9.2.	Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	11
6.9.3.	Müra leevendavad meetmed	11
6.9.4.	Tuleohutusnõuded	11
6.9.5.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
6.9.6.	Radooniohje meetmed	12
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED	12

JOONISED

DP01 Situatsiooniskeem
DP02 Kontaktvööndi analüüsiskeem
DP03 Tugiplaan
DP04 Põhijoonis
DP05 Tehnovõrkude koondplaan

LISAD

Menetlusedokumentid
Tehnilised tingimused

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Rae Vallavalitsus

Adress: Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harju maakond

Detailplaneeringu koostaja:

Osaühing SIRKEL&MALL

Adress: Laki tn 5, Tallinn, 13620, Harju maakond

Projekti juht-planeerija: Piret Pallase, volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistuse nr 166818

Tehnovõrkude osa koostaja: Evelin Anto, diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener (tase 7), kutsetunnistuse nr 136565

1.2. KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID, TEOSTATUD UURINGUD JA EESMÄRK

Planeeringu koostamise alused:

- planeerimisseadus;
- Rae Vallavalitsuse 29.03.2022 korraldus nr 488 „Rae küla Vahesoo tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringu lähtedokumendid:

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
- ala lähedusse jäävad kehtivad ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- jm kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõisted.

Teostatud uuringud:

- Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ koostatud „Rae küla, Vahesoo tee 14 topogeodeetilised uurimistööd“, töö nr TT-6273, koostamise aeg mai 2022;
- Osaühing Tulelaev koostatud „Vahesoo tee 14, Rae küla, Rae vald arendusala radoonisisalduse mõõtmine pinnasest raport“, koostamise aeg 23.05.2022.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagada seitsmeks väikeelamumaa kinnistuks ja üheks transpordimaa sihtotstarbeliseks kinnistuks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

2. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks perspektiivne elamumaa. Planeeringuala läbib Tammi tee, mis on üldplaneeringu järgi perspektiivne ühendustee Rae küla ühendamiseks Peetri alevikuga. Tammi tee vähimaks laiuks on kehtestatud üldplaneeringus 24 m.

Koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi (seisuga 03.05.2022) asub planeeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal ja kuulub P9 Rae põhjapiirkonda. Ala on kogu ulatuses ette nähtud hoonestada vaid väikeelamutega (ühe- ja kahepereelamutega). Kogu ala läbib ja teenindab jaotusmagistraaltee Tammi tee.

Planeeritud alale kahepereelamute (EE2) kavandamiseks seatud maakasutus- ja ehitustingimused koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi:

- krundi suurus: min 2000 m²;
- krundi täisehitus %: 10...25%;
- lubatud suurim kõrgus/ korruselisus: 9 m/ 2;
- elamisühikute arv ühel krundil: 2;
- lubatud suurim abihoonete arv/ kõrgus: 3/5 m;
- haljastus%: -

Alale on planeeritud kahepereelamud ja moodustatud transpordimaa sihtotstarbeline krunt Tammi tee teemaa laiendamiseks. **Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga ja koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.** Vt üldplaneeringu skeeme joonisel Kontaktvööndi analüüsiskeem.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritud ala asub alal, kus ümbruses on planeeritud väikeelamumaakrundid. Lähiala äri- ja tootmishooned kontaktvööndi piirkonnas on ühe- kuni neljakorruselised ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini.

Planeeringuala paikneb Tammi tee ääres, mis on üldplaneeringu järgi perspektiivne jaotusmagistraaltee ühendamaks Rae küla Peetri alevikuga. Samuti on üldplaneeringu järgi Tammi tee ja Nurme tee ristumiskohas märgitud perspektiivne bussipeatus. Piirkonda teenindab Assaku lasteaed (kaugus linnulennult 2,2 km) ja piirkonna kool on Kindluse kool (kaugus linnulennult 1,5 km). Lähimad äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus.

Suurem osa ümberkaudsetest kehtestatud detailplaneeringute lahendustest on osaliselt ellu viidud. Ümbruses on ka mitmeid detailplaneeringud, mis on algatatud, aga menetlus on peatunud, vt joonis Kontaktvööndi analüüsiskeem.

4. OLEMASOLEV OLUKORD

4.1. Asukoht, maaomand

Planeeritud ala hõlmab Vahe-soo tee 14 maaüksust (katastritunnus 65301:002:0650, registriosa nr 55502), mis asub Rae vallas, Rae külas. Planeeringuala suurus on 2,1 ha. Planeeritud ala piirneb kirdest elumumaa sihtotstarbeliste maaüksustega, kagust Trelli maaüksusega (katastritunnus 65301:002:0322, sihtotstarve maatulundusmaa), edelast Tammi teega ja elumumaa sihtotstarbeliste maaüksustega ning loodest munitsipaalomandis olevate maaüksustega: Tammi tee L1 maaüksusega (transpordimaa sihtotstarve) ja Vahe-soo tee 17 maaüksusega (katastritunnus 65301:002:0320, sihtotstarve maatulundusmaa). Planeeritud ala on eraomandis.

4.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud maa-alale on juurdepääs Tammi teelt.

Alal ei paikne ehitisi ega rajatisi. Ala läbivad tehnovõrgud nii Tammi tee kui ka Vahe-soo tee poolses osas. Vahe-soo tee 14 maaüksuse loode osa jääb olemasoleva puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0017618) sanitaarkaitsealale, mille ulatus on 50,0 m puurkaevust.

Alale on koostatud radoonisisalduse mõõtmise pinnases (vt täpsemalt lisadesse lisatud Osaühingu Tulelaev koostatud raportit), mille järgi jäid mõõtmistulemused vahemikku 0,3...94 kBq/m³. Tuginedes mõõtmistulemustele ja Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ pinnase radooniohtlikkuse liigituse tabelile liigitub mõõdetud territoorium kõrge (50...250 kBq/m³) radoonisisaldusega alaks.

Ala paikneb Maa-ameti kaardirakenduse geoloogilise baaskaardi järgi kaitsmata põhjaveega alal. Põhjavee liikumise suund on lõunast põhja suunas.

4.3. Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritud ala asub alal, kus ümbruses on planeeritud väikeelamumaakrundid. Planeeringuala paikneb Tammi tee ääres, mis on üldplaneeringu järgi perspektiivne jaotusmagistraaltee ühendamaks Rae küla Peetri alevikuga. Samuti on üldplaneeringu järgi Tammi tee ja Nurme tee ristumiskohas märgitud perspektiivne

bussipeatus. Piirkonda teenindab Assaku lasteaed (kaugus linnulennult 2,2 km) ja piirkonna kool on Kindluse kool (kaugus linnulennult 1,5 km).

Suurem osa ümberkaudsetest kehtestatud detailplaneeringute lahendustest on osaliselt ellu viidud. Ümbruses on ka mitmeid detailplaneeringud, mis on algatatud, aga menetlus on peatunud, vt joonis Kontaktvööndi analüüsiskeem.

5. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- moodustada seitse kahepereelamumaa sihtotstarbelist krunti ja üks transpordimaa krunt;
- kavandada alale sobiliku suurusega hoonestus: kahekorruselised kahepereelamud ja abihooned;
- kavandada Tammi tee teemaa laiendamine ja kergliiklustee rajamine;
- kavandada asukoht bussipeatusele;
- tagada kruntidele juurdepääs ühe mahasõiduga Tammi teelt.

6. PLANEERIMISLAHENDUS

6.1. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringu lahendus näeb ette maatulundusmaa sihtotstarbelise Vahesoo tee 14 kinnistu jagamise seitsmeks väikeelamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbeliseks krundiks.

6.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kruntidele POS 1 – POS 7 on igale krundile kavandatud 3 hoonet: üks põhihoone (kahepereelamu) ja kaks abihoonet.

6.3. Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Alale on planeeritud kahepereelamumaa krundid (POS 1-POS 7), krundi suurus jääb vahemikku 2000...2890 m². Moodustatavale kahepereelamumaa krundile (EE2) on lubatud ehitada üks kahekorruseline põhihoone (elamisühikute arv 2) suurima lubatud kõrgusega 9,0 m ja kaks ühekorruselist abihoonet suurima lubatud kõrgusega 5,0 m. Hoonestusalad on määratud krundi piiridest järgnevalt:

- eesaiast 14 m kaugusele (v.a POS 1 ja POS 7 – otsapealsed krundid);
- tagaaiast 10 m kaugusele;
- külgaiast 4 m kaugusele;
- abihoone hoonestusala on lubatud laiendada, kui võtta kasutusele tuleohutusabinõud ja on olemas piirinaabri(te) notariaalne nõusolek;
- abihooned on lubatud piirile kokku ehitada vaid tulemüüri ja üheaegselt.

Vt täpsemalt iga krundi kohta ehitusõiguse ja hoonestusalade määramist jooniselt Põhijoonis.

Moodustatav transpordimaa krunt (Pos 8) moodustatakse Tammi tee laiendamiseks, krundi suurus 5951 m², krundile pole hooneid püstitada lubatud. Transpordimaale võib rajada rajatisi, nt bussipeatuse.

6.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs Tammi teelt. Tammi tee on üldplaneeringu järgi perspektiivne ühendustee. Elamumaakruntidele juurdepääsuks on planeeritud üks mahasõit Tammi teelt laiussega 5,0 m ja kavandatud servituudivajadusega juurdepääsutee, mis jääb elamumaakruntide koosseisu. Kruntidele, mida läbib juurdepääsu tagamiseks kavandatud tee, tuleb seada servituudid vastavalt joonisel Põhijoonis tabelile 1.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ridaelamu parkimisnormatiivi järgi. Väike-elamute alal on ette nähtud 2 parkimiskohta korterile, seega igale krundile on kavandatud 4 parkimiskohta, st 2 kohta ühe elamisühiku kohta. Ehitusprojekti tuleb täpsustada kas parkimine lahendatakse hoovis või hoones.

6.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sadeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sadeveed tuleb immutada omal krundil. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega teemaale.

6.6. Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Üldkasutatavat haljasala pole eraldi krundina planeeritud, vaid on transpordimaa koosseisus, lisaks on kavandatud kergliiklustee äärde tänavahaljastus. Väikeelamumaa krundile tuleb istutada iga 300 m² kohta 1 puu (sh viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamiskõrgus 1,5 m. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu detailplaneeringu ala piires. Krundisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritud alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala. Planeeringuga ei kavandata tootmistgevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Heakorra tagamiseks tuleb olmejäätmed koguda konteineritesse. Vastavalt jäätmeseadusele ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmete äraveoks sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega.

6.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

6.7.1. Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 5,6 m³/d (168 m³/kuus). Kinnistute veevarustuse liitumispunktid on planeeritud Tammi tee De200mm ühisveetorustikult. Vastavalt AS ELVESO 02.05.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4-11/750-1 on ühenduskohaks olemasolev Tammi tee torustik lõigus Väike-Tammi tee 10 kuni Väike-Tammi tee 1a. Liitumispunkt on planeeritud 1 m kaugusele kinnistu piirist. Liitumispunkti on planeeritud torustikule sulgemissiiber. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike veetorustike projekteerimiseks taotleda AS-lt ELVESO uued tehnilised tingimused.

Välise tulekustutusvee tagamiseks on olemasolev tuletõrjehüdrant Väike-Tammi tee 4 kinnistu ees. Vajalik väline tulekustutusvee vooluhulk on 10l/s.

6.7.2. Reovee- ja sademevee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 5,6 m³/d (168 m³/kuus). Vastavalt AS ELVESO 02.05.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4-11/750-1 on kinnistute kanalisatsioon planeeritud juhtida Tammi tee ühiskanalisatsiooni kasutades võimalusel ühendustee tegemiseks olemasolevaid kaeve. Liitumispunkt on planeeritud 1m väljaspoole kinnistu piiri. Kinnistu ühendustorustik on planeeritud läbimõõduga De160 PVC. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike veetorustike projekteerimiseks taotleda AS-lt ELVESO uued tehnilised tingimused.

Reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni on võimalik peale Läike tee 23 (65301:002:1443) kinnistul paikneva eelvooluks oleva „Radari“ reoveepumpla rekonstrueerimist betoonist, mitmekambriliseks, hoonega, maa-aluste betoonist avariimahutitega ning kuivasetusega pumpadega reoveepumplaks.

Kinnistute sademevesi on planeeritud immutada kinnistu piires. Juhul kui sademevett pole võimalik detailplaneeringu ala piires pinnasesse immutada, tuleb see, vastavalt Rae valla ÜVK arengukavale, juhtida Soodevahe peakraavi.

6.7.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 406693 on planeeritud olemasolevast Vahetuvike alajaamast (alajaam asub Väike-Tammi tee 2a kinnistul) uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabellid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja

jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga. Elektrivarustuse täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

6.7.4. Sidevarustus

Citynet OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr TT220501 põhjal sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja planeerida sidetrass Cityneti liitumispunktist. Liitumispunkti vahetusse lähedusse on planeeritud sidekaev ja sellest kaevust sidetorustik planeeritud kinnistutele. Põhitrassi sidetoruna kasutada 100mm läbimõõduga TEL OPTO 100x4,8 tüüpi toru, majade ühendamiseks kasutada 50mm läbimõõduga A-klassi toru. Toru on planeeritud võimalikult sirgena vältides asjatuid painutusi. Toru minimaalne sügavus planeeritud maapinnast on 70cm mõõdetuna toru pealt. Igale majaosale on planeeritud eraldi toru, et tagada majaosade sõltumatu sidevarustus. Sidevarustuse täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Alternatiivselt on võimalik tagada sidevarustus Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 36427039 põhjal läbi Läike teel ja Treiali teel paikneva kolmanda isiku sidekanalisatsiooni.

6.7.5. Soojusvarustus

Vastavalt Energate OÜ tehnilistele tingimustele 7.04.022.a./T-591 on planeeritud gaasipaigaldis alates Tammi tee maa-alusest kesksurve gaasitrassist DN 200. Kinnistu piirile on planeeritud liitumispunkt (maakraan) ja regulaatorkapp 5/0,1 (0,02) bar. Gaasipaigaldis on planeeritud maa-alusena tee-alasse ja vastavalt „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasipaigaldis on planeeritud ainult Vahesoo 14, seitsme paarismaja tarbeks. Gaasipaigaldise planeerimisel ei ole ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldise välisosa on planeeritud rõhule MOP=5,0 bar. Siseosa planeeritud max töörõhule 0,1 bar. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike gaasitorustike projekteerimiseks taotleda Energate OÜ-lt uued tehnilised tingimused.

Piirkonnas puuduvad kaugkütte teenusepakkujad.

6.8. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

6.8.1. Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala loodeosa jääb olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsealale (vt Põhijoonis DP04).

6.8.2. Planeeritud kitsendused

Servituudivajadusega alad on toodud ära põhijoonisel graafiliselt ja tabelis 1 piirangute lahtis (vt Põhijoonis DP04).

6.9. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

6.9.1. Arhitektuursed-ehituslikud tingimused

Planeeritud elamumaakruntide uushoonestusele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

- hoone ± 0.00 on planeeritud maapinnast 0,5...1,0 m kõrgusel, täpsustatakse ehitusprojektiis lähtuvalt projekteeritava hoone asukohast. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires;
- katusekalle: 25-45°, väiksemad hooneosad ja abihooned võivad olla madalama kaldega;
- kasutada kogu alal ühtset katusekallet;
- katuseharjasuund: risti või paralleelne Tammi teega;
- hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ning arvestama ümberkaudsete olemasolevate hoonetega;
- hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga, vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust;
- hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
- värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone, aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedamaid värvitoone;
- katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini; kui abihoone ehitatakse naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb ehitada kinnistu piiri poolne sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudileping, et naaber võib abihoonet ehitada ilma tulemüürita 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest;
- abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga;
- piirded: soovi korral võib krundi piirata kuni 1,5 m piirdega, piire peab sobima hoonestusega ja naaberkruntidel oleva lahendusega;
- piire rajada krundi piirile
- hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõistega;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

6.9.2. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

6.9.3. Müra leevendavad meetmed

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuuluvad elamukrundid POS 1 - POS 7 II kategooriasse (elamu maa-alad). Lisa 1 järgi ei tohi liikluse müra piirväärtus ületada päeval 60 ja müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 ning öösel 55 ja müratundliku hoone teepoolsel küljel 60. Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist teiste elamute suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette hoone projektis müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik jne). Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasest.

6.9.4. Tuleohutusnõuded

Planeeritud ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud eluhoonete vaheline kaugus on vähemalt 8,0 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga.

Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 vastu võetud määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ §-le 3 tuleb tagada mootorsõidukite parkimine ohutul kaugusel (vähemalt 4,0 m) süttiva pinnakihi hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust

avast. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

6.9.5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Alal on soovitatav turvalisuse tagamiseks elamukrundid valgustada, tagada hea nähtavus ning kasutada vastupidavaid materjale.

6.9.6. Radooniohje meetmed

Vastavalt Osäühing Tulelaev koostatud raportile on planeeritud alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-250 kBq/m³), vt täpsemalt raportit detailplaneeringu lisades. Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/ või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- projektide koostamine;
- ehituslubade või ehitusteatiste taotlemine taristu objektide ja hoonete ehitamiseks;
- taristu objektidele kasutusloa või kasutusteatise esitamine;
- hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.