

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	5
1.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	5
1.5 OLEMASOLEVA TEHNOVARUSTUSE ÜLEVAADE	6
1.6 OLEMASOLEVA HALJASTUSE ÜLEVAADE.....	6
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISSETTEPANEK.....	8
2.1 KRUNTIDEKS JAOTAMINE	8
2.2 KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	9
2.3 ARHITEKTUURSED TINGIMUSED	11
2.3.1 <i>Piiretele seatud arhitektuursed tingimused</i>	13
2.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED	13
2.5 VERTIKAALPLANEERIMINE	13
2.6 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PÕHIMÕTTED.....	13
2.6.1 <i>Veevarustus, reovee puhastamine ning tuletõrjevee varustus.....</i>	14
2.6.2 <i>Elektrivarustus ja side</i>	14
2.7 SOOJARVARUSTUSE PÕHIMÕTTED	15
2.8 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	16
3 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	17
3.1 MÕJUD TAIMESTIKULE	17
3.2 LEEVENDAVID MEETMED TAIMESTIKU SÄILITAMISEKS JA EHTUSTEGEVUSE LÄBIVIIMISEKS...	18
3.3 MUUD KESKKONNATINGIMUSED.....	18
3.4 SOTSIAALMAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	19
4 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD.....	20
4.1 KURITEGEVUSE RISKID	20
4.2 STRATEEGIA KURITEGUDE JA KURITEOHIRMU VÄHENDAMISEKS.....	20
5 KEHTIVAD PIIRANGUD	22
5.1 TEEDE KAITSEVÕÕNDID	22
5.2 SERVITUUDID	23
5.3 ELEKTRIVÕRGU KAITSEVÕÕNDITE ULATUS	24
5.4 VEEHAARDE SANITAARKAITSEALA	25
5.5 VÕTMEBIOTOOPIDE KAITSE.....	26
5.6 JÄÄTMEKÄITLUS	26
5.7 VÄLISÕHU SAASTEKAITSE.....	27

5.8	MÜRANORMID	27
5.9	TULEOHUTUSNÕUDED.....	29

LISAD

LISA 1	KATASTRIÜKSUSTE PLAANID (2 LEHTE) NING OMANDIÕIGUSE DOKUMENDID (5 LEHTE)
LISA 2	PUURKAEVU PASS NR 1235D (4 LEHTE)
LISA 3	EESTI ENERGIA OÜ JAOTUSVÕRGU TALLINN-HARJU PIIRKONNA TEHNILISED TINGIMUSED NR 93537 (1 LEHT)

FOTOD

8 FOTOT PLANEERITAVAST ALAST 3-L LEHEL

SKEEMID

SKEEM 1	PLANEERITAVA ALA ASUKOHT
SKEEM 2	ROHELINE VÖRGUSTIK JA PÕHJAVEE KAITSTUS
SKEEM 3.	SINISE VÖRGUSTIKU JA MAAPARANDUSOBJEKTI PAIKNEMINE
SKEEM 4	VÄLJAVÕTE KOOSTATAVA RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSE KAARDIST
SKEEM 5	VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSPIIRANGUTE KAARDIST.....
SKEEM 6	VÄLJAVÕTE KOOSTATAVA RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU ROHEVÖRGUSTIKU KAARDIST

JOONISED

JOONIS 1	TUGIJOONIS	M 1:1000
JOONIS 2	PÕHIJOONIS	M 1:1000
JOONIS 2A	PÕHIJOONIS ELEKTRIVARUSTUSEGA.....	M 1:1000
JOONIS 3	ILLUSTRATSIOON	M 1:1000

KOOSKÕLASTUSED

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD

SISSEJUHATUS

Lilleoru ja Nisumäe III kinnistute detailplaneering algatati 10.12.2002. a Rae Vallavolikogu otsusega nr 33. Töö koostamise aluseks oli Rae Vallavalitsuse 11.02.2003. a korraldusega nr 141 kinnitatud Aruvalla küla Lilleoru ja Nisumäe III kinnistute detailplaneeringu lähtetingimused. Detailplaneeringu lähtetingimusi pikendati Rae Vallavalitsuse 08.11.2006. a korraldusega nr 1451 (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lilleoru ja Nisumäe III kinnistute ehitusõiguse määramine, maakasutuse sihtotstarvete osaline muutmine sotsiaal- ja elamumaaks, planeeritavate kinnistute piiride muutmise, tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääsuteede lahendamine.

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

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste varem koostatud tööde ja dokumentidega:

- *Rae valla üldplaneering* (koostamisel, OÜ Urban Mark, OÜ Hendrikson & Ko);
- *Rae vald, Aruvalla küla Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneering* (Entec AS, töö nr 4h/05);
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.*
- katastriüksuste plaanid.

Planeeringu aluskaardina on kasutatud KIV Kolm Grupp OÜ poolt 2006. a märtsis koostatud digitaalset plaani, M 1:500, töö nr T-12.

Detailplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Sven Koppel	tellija esindaja, MTÜ Lilleoru;
Kaur Lass	projektijuht, AS Pöyry Entec;
Maris Koert	arhitekt-planeerija, AS Pöyry Entec;
Viktorija Sannikova	arhitekt-planeerija, AS Pöyry Entec;
Liina Roostoja	arhitekt-planeerija, AS Pöyry Entec;
Margus Roomets	VK-insener, AS Pöyry Entec;
Juhan Oja	elektriinsener.

Planeeringu koostamisel kaasati töösse tellija MTÜ Lilleoru esindaja Sven Koppel ja Nisumäe III kinnistu omanik Ingvar Villido ning naaberkinnistute (Järvemetsa, Mullikmäe-Estra) omanik Viivika Nõmberg. MTÜ Lilleoru korraldab Lilleoru kinnistul erinevaid koolitusi, laagreid, tegeleb ravimtaimede kasvatamise ja turustamisega ning mahepõllumajandusega.

1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

1.1 Planeeritava ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal Rae vallas Aruvalla külas. Ala vahetus läheduses asuvad Aruvalla-Perila-Jägala maantee ja Leivajõgi (vt SKEEM 1).

Planeeritav ala hõlmab Lilleoru (maatükk-2) kinnistut suurusega 11,3 ha ja Nisumäe III kinnistut suurusega 5,18 ha, (vt MENETLUSDOKUMEN-
DID *Lähtetingimuste lisa 4*). Kokku on planeeritava ala suurus ca 17 ha.

Planeeritava ala reljeef on laugjas. Looduslik reljeef on tõusuga idast loode jäädes absoluutkõrgustelt 32 – 40 meetri vahele.

1.2 Planeeritava ala maakasutus ja hoonestus

Tabel 1. Planeeringualal asuvad kinnistud

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Lilleoru maatükk-2	65303:003:0072	11,3 ha	põllumajandusmaa metsamajandusmaa
Nisumäe III	65303:003:0003	5,18 ha	maatulundusmaa

Lilleoru kinnistut poolitab Mullikmäe-Estra kinnistule viiv pinnastee (vt JOONIS 1, *Tugijoonis*), millest läänes asuv maa-ala on aktiivselt kasutusel¹. Pinnasteest idas asuv maa-ala on aktiivse kasutusega. Lilleoru kinnistu läänepoolsel osal asuvad elamu, saun ja väikeehitised, mis on alla 20 m² ehitusaluse pindalaga (kelder-abihoone, aiakuur, mesiniku-maja, paviljonid, kasvuhooned). Pinnasteest läänes asuv Lilleoru kinnistu keskosa on enamasti lage rohumaa. Aruvalla-Perila-Jägala maantee äärne ala ja kinnistu läänepiiri äärne ala on kaetud kõrghaljastusega.

Nisumäe III kinnistu on aktiivse kasutusega ja enamas osas kaetud kõrghaljastusega. Krundi lääneküljel asub olemasolev elamu koos abihoonega.

¹Planeeringuala aktiivse kasutusega osal on seni tegutsenud MTÜ Lilleoru, mille peamiseks tegevuseks on olnud erineva sisuga koolituste ja õppelaagrite läbiviimine ning erinevate kultuuritraditsioonide tutvustamine. Ürituste läbiviimiseks kasutatakse ühingu enda territooriumi (saunamaja, saunamaja terrass, ajutine välitelk, ala keskel asuv haljas-ala jms). Lisaks põhitegevusele kasvatatakse kinnistul ravimtaimi ja mahepõllumajanduslikku toodangut enda tarbeks. Planeeringu koostamise vajaduse on tinginud koolitus- ja kultuuriürituste läbiviimise intensiivistumine, mis eeldab maa sihtotstarbe muutmist valdavalt sotsiaalmaaks ehk krundi kasutamisele vastavaks.

1.3 Planeeritava alaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhjast piirneb planeeritav ala Aruvalla-Perila-Jägala riigimaanteeaga T-11310 (65303:004:0096, transpordimaa), loodest Nisumäe I kinnistuga (65303:003:0001), läänest Saaremetsa I (65303:003:0256), Naska (65303:003:0008), Mäe (65303:003:0550) ja Mätta (65303:003:0124) ning lõunast Järvemetsa (65303:003:0307) ja Mullikmäe-Estra (65303:003:0308), kõik kinnistud on maatulundusmaa sihtotstarbega (vt JOONIS 1, *Tugijoonis*).

Planeeritavat ala ümbritsevad maaüksused on rohu- ja metsamaad. Maa kasutus on täna valdavalt passiivne. Enamasti asub igal kinnistul ka õue-ala hoone(te)ga.

Rae valla üldplaneering (koostamisel) määrab planeeringuala ja külgnevate kinnistute juhtfunktsiooniks metsamajandusmaa. Aruvalla külas nähakse üldplaneeringuga ette väikeses mahus elamuehitust ning rohealade suurenemine aktiivsest põllumajandusest väljalangenud maade kinnikasvamise teel.

Planeeritava ala naabruses on kehtestatud *Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneering*. Detailplaneeringu alal asub olemasolev Mullikmäe elamumaa sihtotstarbega kinnistu ja selle alusel on kavas moodustada olemasoleva juurdepääsutee ümber lisaks veel 16 uut elamumaa ja kolm sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti. Sotsiaalmaa kruntidest kaks on haljasalad ning üks uuele koolitus- ja kunstikeskusele. Planeeringu järgi rajatava elamuala eripäraks on see, et see rajatakse ökokülana. Planeeringualale jäävad sotsiaalmaa sihtotstarbega krundid täiendavad Lilleoru kinnistu kasutusvõimalusi ja on kavandatud toimima koos sellega kui ühtne tervikkeskkond.

1.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Lilleoru kinnistule on juurdepääs Aruvalla-Perila-Jägala maanteelt algavalt kahelt kitsalt kruusateelt, millest idapoolne on juurdepääsuks ka Mullikmäe-Estra, Mullikmäe ja Järvemetsa kinnistutele.

Nisumäe III kinnistule autoga juurdepääs puudub, jalgsi on kinnistule juurdepääs mööda Aruvalla-Perila-Jägala maanteelt algavat jalgteed või mööda Lilleoru kinnistu läänepoolsemat juurdepääsuteed, sealt edasi jalgteena üle kõrvalasuva Naska kinnistu.

Planeeritavast alast põhjas asuv Aruvalla-Perila-Jägala maantee on riigi kõrvalmaantee nr 11310, V klass. Maantee on kruusatee liiklusesagedusega 200-500 autot/ööpäevas. Planeeringualale jääb maantee 50-meetriline riigimaantee kaitsevöönd ja 60-meetriline riigimaantee sanitaarkaitsevöönd.

1.5 Olemasoleva tehnovarustuse ülevaade

Planeeritavad kinnistud on varustatud elektri ja veega. Elektrivarustus toimub Lilleoru kinnistul asuvast Lilleoru 10/0,4 kV alajaama jaotusfiidrist. Üle Lilleoru kinnistu kulgeb Kose-Pikavere 10 kV õhuliin. Lilleoru alajaamast kulgeb 0,4 kV õhuliin Mullikmäe kinnistu varustamiseks, mis on *Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneeringus* nähtud ette likvideerida.

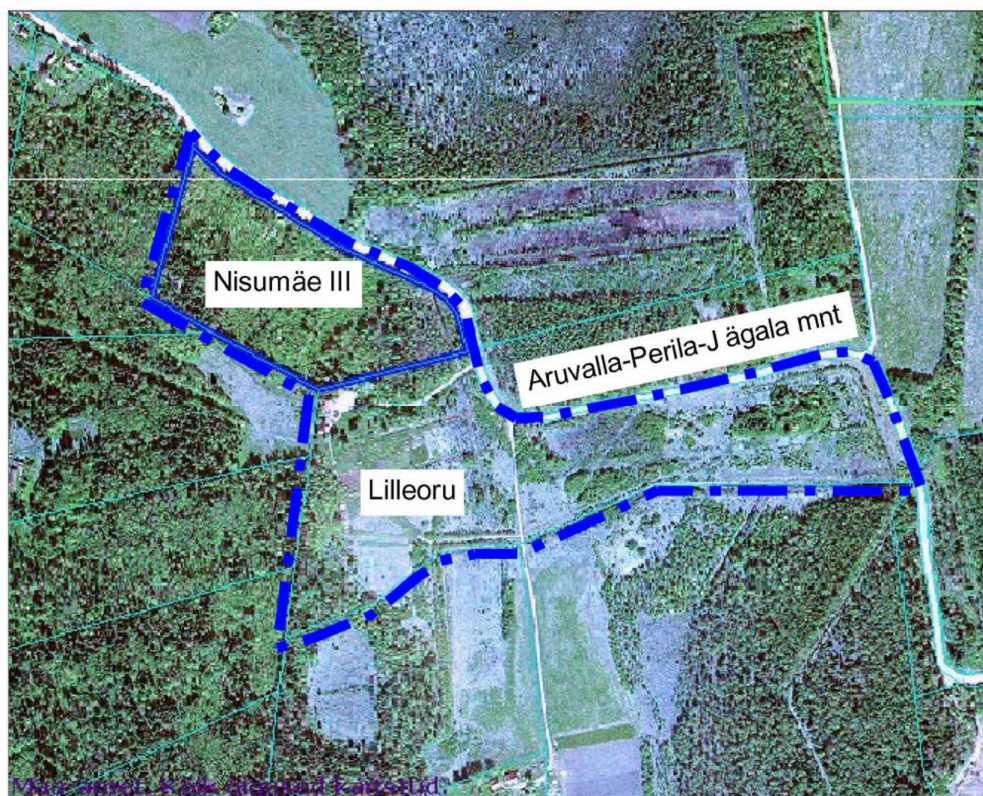
Veevarustuseks kasutatakse Lilleoru kinnistul asuvat puurkaevu (puurkaevu pass nr 1235D, vt LISA 2).

Soojavarustuseks kasutatakse puu- ja elektrikütet. Saunamajas on kasutuses puuhalgudega köetav ahi ja elektriline põrandaküte, kelder-abihoones on kasutuses elektriküte ning elamus on kasutuses tsentraalne puidupelletitega köetav automaatkatel.

1.6 Olemasoleva haljastuse ülevaade

Planeeringuga käsitletav ala on valdavalt looduslik rohu- ja metsamaa. Nisumäe III kinnistu on kaetud kõrghaljastusega.

Lilleoru maaüksuse keskosa on osaliselt hoonestatud lage õueala peenarde, väikevormide, väikeehitiste ja rohumaaga, mis on läänest ja põhjast piiritletud kõrghaljastusega.



Väljavõte Maa-ameti ortofotost

Lilleoru kinnistu idapoolne osa on valdavalt lage rohumaa, kuid alal kasvab ka kõrghaljastust, mis koosneb kuuskedest, kaskedest, leppadest, haabadest ja pajudest.

Planeeringualale ei jää looduskaitseobjekte ega nende kaitsetsoone (vt SKEEM 2, *Roheline võrgustik ja põhjavee kaitstus*).

Lilleoru kinnistu idapoolne osa on koostatava *Rae valla üldplaneeringuga* määratud rohevõrgustiku alaks (vt SKEEM 6, *Väljavõte koostatava Rae valla üldplaneeringu rohevõrgustiku kaardist*). Lilleoru kinnistule jääb sinise võrgustiku ala (vt SKEEM 3, *Sinise võrgustiku ja maaparandusobjekti paiknemine*).

Planeeritava ala lõunaküljel asub metsa võtmebiotoop (vt JOONIS 1, *Tugijoonis*) andmebaasikoodiga nr 154108 (*EELIS-Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister*).

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

Detailplaneeringuga moodustatakse Lilleoru sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt ühiskondlike hoonete kompleksi ja majutus- ning abihoonete rajamiseks. Ülejäänud planeeringualal korrastatakse krundistruktuuri, sh moodustatakse eraldi krunt teemaale. Moodustatud kruntidele antakse ehitusõigus, lahendatakse juurdepääsud ja parkimise põhimõtted ning planeeritud hoonestuse tehnovõrkudega varustamiseks määratakse uute tehnovarustuse paiknemine.

Koostatava Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeritavate kinnistute juhtfunktsiooniks määratud metsamajandusmaa (vt SKEEM 4, Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist). Käesolev detailplaneering ei muuda koostatavat Rae valla üldplaneeringut, kuid täpsustab seda. Detailplaneeringus arvestatakse tänase olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisega.

2.1 Kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Lilleoru kinnistu jagamiseks ja Nisumäe III kinnistu vähendamiseks. Nisumäe III kinnistust ära lõigatav ca 1,8 ha suurene maa-ala liidetakse Lilleoru kinnistuga.

Kokku moodustatakse detailplaneeringuga 7 krunti, millest:

- 1 elamumaa sihtotstarbega krunt;
- 3 maatulundusmaa sihtotstarbega krunti;
- 1 sotsiaalmaa sihtotstarbega krunt;
- 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Moodustatavate kruntide piirid ja ehitusõigused vt graafiliselt JOONIS 2, Põhijoonis.

Tabel 2. Andmed kruntide moodustamiseks

Krundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (kataster)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest	Osade senine sihtotstarve (kataster)
Krunt 1	elamumaa	2427	Nisumäe III 65303:003:0003	maatulundusmaa
Krunt 2	maatulundusmaa	30584	Nisumäe III 65303:003:0003	maatulundusmaa
Krunt 3	sotsiaalmaa	75923	Nisumäe III 65303:003:0003 Lilleoru 65303:003:0072	maatulundusmaa põllumajandus ja metsamajandusmaa
Krunt 4	transpordimaa	1372	Lilleoru 65303:003:0072	põllumajandus- ja metsamajandusmaa
Krunt 5	maatulundusmaa	8319	Lilleoru 65303:003:0072	põllumajandus- ja metsamajandusmaa
Krunt 6	maatulundusmaa	43407	Lilleoru 65303:003:0072	põllumajandus- ja metsamajandusmaa

Krundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve (kataster)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest	Osade senine sihtotstarve (kataster)
Krunt 7	transpordimaa	3355	Lilleoru 65303:003:0072	põllumajandus ja metsamajandusmaa

2.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeringuga moodustatud kruntidele on antud ehitusõigus: krundi kasutamise sihtotstarvete osakaal protsentides, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast. Samuti on määratud planeeritud kruntide suurus, hoonete suurim lubatud korruselisus ja krundile kavandatud parkimiskohtade arv. Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonestusalad, kuhu ehitatakse hooneid, mille ehitusalune pindala on suurem kui 60 m².

Krunt 1 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% väike-elamumaa (EE, *kataster – elamumaa*). Planeeritud krunt moodustatakse Nisumäe III kinnistust. Krundi planeeritud suurus on 2427 m² ja lubatud suurim ehitusalune pindala on 220 m². Krundil asub olemasolev elamu. Lisaks elamule on käesoleva planeeringuga antud võimalus ehitada hoonestusala sisse 2 abihoonet. Kokku võib krundil asuda 3 hoonet (1 põhihoone + 2 abihoonet). Hoonete suurim korruste arv on 2 (sh katusekorrus). Põhihoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m, abihoonetel 6 m.

Krundil on tähistatud võimaliku uue veevõtukoha asukoht. Veevõtukoha vajadus ja asukoht täpsustatakse eraldi projektiga. Kuna veevõtukoht on ühe kinnistu tarbeks ja vett hakatakse põhjaveekihiist võtma alla 10 m² ööpäevas, siis sanitaarkaitseala moodustamine ei ole vajalik. Kaevu hooldusala on 10 m (vt ka *ptk 5.4*).

Parkimine on lahendatud krundil 3 olevas parklas. Abihoonete projekteerimise arhitektuursed tingimused vt *ptk 2.3*.

Juurdepääs krundile on lahendus servituudiga läbi krundi 2 ja krundi 3.

Krunt 2 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% metsamajandusmaa (MM, *kataster – maatulundusmaa*). Planeeritud krunt moodustatakse Nisumäe III kinnistust. Krundi planeeritud suurus on 30 584 m². Krunti ei hoonestata. Parkimist krundile ette nähtud ei ole. Juurdepääs krundile on servituudiga läbi krundi 3.

Krunt on funktsionaalselt seotud kõrvalasuvate moodustatavate kruntidega 1 ja 3, mistõttu krundile 2 eraldi juurdepääsu ei ole planeeritud.

Krunt 3 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 60% kultuuri- ja kogunemisasutuste maa (AK, *kataster – sotsiaalmaa – ühiskondlike*

ehitiste maa) ja 40% parkmetsa maa (HM, *kataster – sotsiaalmaas – üldkasutatav maa*). Planeeritud krunt moodustatakse Nisumäe III ja Lilleoru kinnistutest. Krundi planeeritud suurus on 75 923 m² ja lubatud suurim ehitusalune pindala on 4 200 m². Täisehitusprotsent moodustab krundist 5%. Krundile on lubatud ehitada 20 hoonet. Hoonete suurim korruste arv on 2 (sh katusekorrus).

Hoonestus on ette nähtud rajada ühe- kuni kahekorruselisena kõrgusega kuni 9 m maapinnast. Krundi lõunaosasse kavandatud kogunemishoone harjakõrgus on erandina maapinnast 10,5 m ning kogunemishoone juurde maamärgiks ette nähtud torni kõrgus on maksimaalselt 18 m maapinnast. Abihoonete kõrguseks on ette nähtud kuni 7,5 m maapinnast.

Krundile rajatakse lisaks olemasolevatele hoonetele ühiskondlike hoonete kompleks ja teemapark. Krundi lõunaosasse on kavandatud ühiskondliku funktsiooniga keskuse torniga kogunemishoone. Olemasoleva 2-korruselise hoone kõrvale on kavandatud seminarihoone koos osalejate ja lektorite majutamise osaga. Krundi Nisumäe III kinnistu poolsesse serva ning seminarihoonest kagusse on kavandatud kasvuhooned, kuurid jm abihooned. Krundi idaserva, kavandatava teemaa krundi äärde, on kavandatud erinevad koolitusotstarbelised (käsi)töökojad ja seminari-ruumid. Krundi Naska kinnistu poolses servas on olemasolevad hooned, milles asuvad seminari- ning söögi-ruumid.

Krundil on kavas osutada ärilist kasumit mittetaotlevaid teenuseid.

Ühiskondlike hoonete juurde on kavas rajada teemapark. Seetõttu jätab detailplaneeringu lahendus võimaluse väljapoole hoonestusalasid rajada väike- ja ajutisi² ehitisi ning väikevorme, mänguväljakuid ja skulptuure, nende täpsemaid asukohti planeering ei määra. Krundi lõunaosasse on kavandatud erinevad väiksemad kogunemishooned (tempel, telgid, paviljonid, katusealused jne, neist osa on juba täna olemas vt FOTOD), mis moodustavad teemapargi keskosa ja toimivad maastikukujunduslike elementidena.

Hoonete täpsem kasutusfunktsioon, kuju, paigutus ja suurus selguvad hilisema projekteerimise käigus. Ühe hoone ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 500 m², erandiks on taas arhitektuurselt domineeriv kogunemishoone, mille ehitusalune pind on maksimaalselt 600 m². Kõik hooned v.a. väikehooned tuleb rajada *Põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse. Keldrite rajamine hoonetele ei ole soovitatav, kuna alal on pinnavee tase kõrge.

² Väikeehitis on *ehitusseaduse* mõistes kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv ehitis, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone või olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik rajatis, mis ühendatakse mingit liiki tehnilise kommunikatsiooni või liiniga. Ajutine ehitis on piiratud ajavahemikuks, kuid mitte kauemaks kui viieks aastaks ehitatud ehitis.

Krundil asub olemasolev veevõtukoht. Kuna veevõtukoht on ühe kinnistu tarbeks ja vett võetakse põhjaveekihi all 10 m² ööpäevas, siis sanitaarkaitseala ei ole. Kaevu hooldusala on 10 m (vt ka *ptk 5.4*).

Juurdepääs krundile on planeeritud Aruvalla-Perila-Jägala maanteelt otse või maanteelt algavalt kruusateelt (krunt 4). Parkimine on planeeritud omale krundile kahe suurema (ca 40-kohalise) ja kolme väiksema parklaga. Kokku on krundile planeeritud 100 parkimiskohta. Parkimisplatside rajamisel säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Uute hoonete projekteerimise arhitektuursed tingimused vt *ptk 2.3*.

Krunt 4 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% tee ja tänava maa (LT, *kataster – transpordimaa*). Planeeritud krunt moodustatakse Lilleoru kinnistust. Krundi planeeritud suurus on 1 372 m². Tee on juurdepääsuks kruntidele 3 ja 5 ning planeeritud elamualale, mis moodustatakse *Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneeringu* alusel. Krunti ei hoonestata, sinna ei rajata parklaid. Krundile on planeeritud tehnovõrkude ja kommunikatsioonide kulgemine. Vajadusel tuleb seada servituudid. Tee kaitsevööndiks määratakse 9 m krundi piirist.

Krunt 5 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% metsamajandusmaa (MM, *kataster – maatulundusmaa*). Planeeritud krunt moodustatakse Lilleoru kinnistust. Krundi planeeritud suurus on 8 319 m². Krunti ei hoonestata. Parkimist krundile ette nähtud ei ole. Juurdepääs krundile on krundil 4 asuvalt avalikult teelt.

Krunt 6 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% metsamajandusmaa (MM, *kataster – maatulundusmaa*). Planeeritud krunt moodustatakse Lilleoru kinnistust. Krundi planeeritud suurus on 43 407 m². Krunti ei hoonestata. Parkimist krundile ette nähtud ei ole. Juurdepääs krundile on planeeritud Aruvalla-Perila-Jägala maanteelt.

Krunt 7 maa kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% tee ja tänava maa (LT, *kataster – transpordimaa*). Planeeritud krunt moodustatakse Lilleoru kinnistust Aruvalla-Perila-Jägala maantee laiendamiseks. Krundi võib vajadusel liita kõrvalasuva Riigimaantee T-11310 Aruvalla-Jägala kinnistuga. Krunt 7 planeeritud suurus on 3 355 m² ja see on ette nähtud avalikuks kasutuseks. Krundi moodustamise nõue tuleneb Rae Vallavalitsuse 22.03.2007 eskiisi läbivaatamise komisjoni protokollist (vt MENETLUSDOKUMENDID). Kinnistu omanik on krundi vähendamisega nõus, kuid maast loobumise tingimused tuleb tema ja võõrandamisest huvitatud poole (vald või Maanteeamet) vahel leppida kokku enne konkreetseid tehinguid.

2.3 Arhitektuursed tingimused

Põhijoonisel on märgitud kruntidele 1 ja 3 lubatud hoonete ehitamise alad hoonestusaladena, mis on ehitusõigusega määratud suurimast lubatud hoonetealusest pinnast suuremad. See annab arhitektile vabad käed

hoonete paigutamiseks ja võimaluse arvestada krundi eripära, krundil kasvava kõrghaljastuse, juba rajatud teemapargi ehitiste arhitektuurse eripära ning omaniku nägemusega. Hoonete paigutamine on vaba. Soovitav on lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg võiks olla kas orienteeritud ilmakaarte järgi või olla paralleelne ühe krundi serva või juba olemasolevate hoonetega. Kohustuslikke ehitusjooni teede äärde antud ei ole.

Ühiskondlik hoone (ehk *avalik ehitis*) on üldsusele kättesaadav, inimeste kultuuriliste, olmeliste ja muude vajaduste tarbeks ette nähtud hoone või rajatis.

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

Abihoone on põhihoone juurde kuuluv majapidamise abiruume sisaldav hoone (näiteks puukuur, saun, garaaž, vundamendiga kasvuhoone vms). Abihooned peavad mahtuma *põhijoonisel* määratud hoonestusala sisse.

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 krundi ühes mõjuväljas asuvate hoonete puhul olla omavahel kooskõlas.

Planeeringu tellija taotlus on rajatavate hoonete puhul võimaluse korral kasutada 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, aga ka sellised kaasaegsed materjalid (näiteks Aeroc plokk), mis on kohalik materjal ehk toodetud Eestis ja hea soojapidavusega. Keerukamate skulpturaalsete vormide või konstruktsioonide puhul on lubatud kasutada ka betooni, terast vms kaasaegseid ehitusmaterjale.

Alale hoonete projekteerimisel tuleb vältida naturaalseid materjale imiteerivate materjalide kasutamist (plastvoodrid, plastaknad jms). Lisaks kohalikule toormele võib alal rakendada ka ehitusmaterjalide taaskasutamist (lammutatud tellise ja puidu taaskasutamine), millega välditakse samuti energiamahukate materjalide uut tootmist.

Planeering ei tee ettekirjutisi hoonestuse arhitektuuri kohta, sest see võiks piirata kohalike ökoloogiliste materjalide eripärast lähtuvalt ehitusvõimalusi.

Krundile 3 planeeritud ühiskondlike ja majutushoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2, abihoonetel TP3. Tulepüsivusklassid täpsustatakse iga hoone puhul lähtuvalt selle eripärast ja paigutusest hoone projektiga. Hoonete lubatud inimeste arv, korruste arv ja tuletõrjesektsiooni pindalad määratakse projekteerimise käigus.

2.3.1 Piiretele seatud arhitektuursed tingimused

Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Ala võib jätta piiramata.

Piirdeaedade rajamisel tuleb need paigutada kas mööda katastriüksuse piire, piiret vajava või valvatava ala ümber või vahetult ehitusala või hoonestuse ümber.

Piirete rajamisel tuleb arvestada järgmiste tingimustega:

- Puitpiirde maksimaalseks kõrguseks võib olla 1,5 m ja kivipiirde kõrgus kuni 1,2 m. Kõrgemate piirete ehitamine on keelatud.
- Piirete ehitamisel on lubatud kasutada puitu (nt 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.
- Keelatud on rajada läbipaistmatuid plank- ja betoonaedu.

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

2.4 Liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs Aruvalla-Perila-Jägala maanteelt ja sellelt algavalt juurdepääsu teelt (krunt 4). Juurdepääsu teele on planeeritud teemaa krunt laiusega 10 m. Tee pikkus Aruvalla-Perila-Jägala maanteelt kuni Lilleoru kinnistu lõunapiirini on ca 130 m. Sõidutee laiuseks on orienteeruvalt 5 m + teepeenrad. Tee on planeeritud katta kõvakattega (ehk tolmuwabana). Tee kaitsevööndiks määratakse 9 m tee maa-ala piirist. Planeeritud tee laius, ristlõige, profiil, kalded ja kraavide vajadus lahendatakse teeprojektiga.

Parkimine on planeeritud krundile 3. Kui kruntidele rajatakse garaaže, siis tuleb need mahutada planeeringus määratud hoonestusala sisse.

2.5 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav maa-ala on tasane, mistõttu maapinna kõrgusi uute hoonete rajamisega oluliselt ei muudeta. Kruntide maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse vajadusel projektiga. Planeeritud hoonete katustelt ja teelt hajutatakse sajuveed murupindadele ja/või olemasolevatesse kraavidesse. Vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkruntidele.

2.6 Tehnovõrkude ja rajatiste põhimõtted

Planeering olulisi uusi võrke ega trasse ette ei näe. Kõik muudatused, mis hoonete ehitamisel tekivad, on krundi sisesed.

2.6.1 Veevarustus, reovee puhastamine ning tuletõrjevee varustus

Nisumäe III kinnistule on planeeritud uus veevõtukoht, mis võetakse kasutusele ühe krundi veega varustamiseks. Puurkaevu hooldusala on 10 m. Puurkaevu täpne asukoht ja parameetrid täpsustatakse puurkaevu projektiga. Krundil 1 asuva olemasoleva elamu reovee käitlemine on lubatud lahendada imbväljakuga ja omanikul tuleb kasutada vaid looduslähedasi pesu- ja sanitaartehnika hooldusvahendeid. Puurkaevu ja imbväljaku asukoha vahe peab olema minimaalselt 50 m.

Lilleoru kinnistul asub olemasolev ühe krundi varustamiseks ette nähtud puurkaev (passi nr 1235D, vt LISAD, Lisa 2). Kuna uute hoonete lisandumisega ei kavandata veetarbimist suurendada üle 10 m³ ööpäevas, siis uusi puurkaevusid krundile 3 kavandatud ei ole. Kavandatavate uute hoonete veega varustamine lahendatakse konkreetse hoone projekti koosseisus. Pikemas perspektiivis võib tekkida vajadus ühe uue puurkaevu rajamiseks (hetkel on teadmata kas olemasolevat kaevu saab sügavamaks puurida või mitte), mille asukoht ja parameetrid täpsustatakse sel juhul eraldi uue puurkaevu projektiga.

Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.1996. a määrusele nr 61 veehaarde sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks (veevõtukohta hooldusnõuded vt ptk 5.4).

Krundil 3 olemasolevate hoonete reovete kanaliseerimiseks ja loodusesse tagasijuhtimiseks on krundil olemasolev biopuhasti Ecobox 2,5 (mahutavusega 2,5 m³). Biopuhasti on tähistatud JOONISEL 2, *Põhijoonis*. Biopuhastisse on kavandatud suunata ka kõik krunt 3 uute hoonete reoveed. Vajadusel tuleb olemasolev biopuhasti asendada suurema võimsusega puhastiga. Väiksemaid koguseid võib lahendada imbväljakuga (nt eraldi süsteemid fekaaliveele ja hallveele).

Tuletõrjevee varustuseks on Lilleoru kinnistule planeeritud tuletõrjevee mahuti. Paralleelselt olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga viiakse puurkaevust veetorustik tuletõrjevee mahutisse. Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2005 *Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje Veevarustus* peab mahuti mahtuvus olema vähemalt 50 m³. Tuletõrje mahuti kasutusraadius on tuletõrjeautodel kuni 200 m ja mootorpritsidel 100- 150 m (sõltuvalt tehnilistest näitajatest).

2.6.2 Elektrivarustus ja side

Lilleoru kinnistu idaküljel asub 10/0,4 kV Lilleoru alajaam, millest toimub Lilleoru ja Nisumäe III kinnistute elektrienergiaga varustamine. Lilleoru alajaamast kagusse suundub 0,4 kV õhuliin Mullikmäe kinnistu varustamiseks, mis on *Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneeringuga* (kehtestatud 10.04.2007) ette nähtud likvideerida.

Olemasolev planeeringuala sisene summaarne energia tarbimine on 40 A.

Krunti 1 elektriga varustav maakaabel kulgeb üle naaberkinnistu - Naska Vajadusel tuleb kaabel tõsta ümber Lilleoru ja Nisumäe III kinnistutele või seada Naska kinnistule Nisumäe III kinnistu kasuks liiniservituut (vt ka ptk 5.2).

Krunti 3 läbib 10 kV õhuliin, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemale poole õhuliini telge. Krundi 3 ratsionaalsema kasutamise ja teisalt ka esteetiliselt eesmärgil on kavas krunti läbiv õhuliin asendada õhuliini trassil osaliselt maakaabliga. Sellekohased tehnilised tingimused on väljastanud OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju piirkond (vt LISA 3). Õhuliin likvideeritakse Lilleoru alajaama juures asuva vahemasti ja *Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneeringuga* krundile 4 ette nähtud uue hargnemis-vahemasti vahelisel alal (vt JOONIS 2a, *Põhijoonis elektrivarustusega*). Maakaabli kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole kaabelliini telge. Alajaama kaitsevöönd on 2 m ümber alajaama.

Krundi 3 olemasolevate ja kavandatavate uute hoonete elektrivarustus on ette nähtud Lilleoru alajaamast. Alajaama juurde paigaldada uus liitumis-arvestuskilp LK. Sinna tuleb krundi peaarvesti peakaitseülilitiga. Selle kilbi kõrvale paigaldada peajaotuskilp PJK, kuhu erinevate hoonete toitekaablite kaitseks kaitseülilitid. 0,4 kV elektrivõrk on planeeritud kaabelliinidega, igale krundil olevale hoonetele oma kaabliga. Lähedikkude asuvad väikese tarbimisega hooned on ette nähtud varustada ühese kaabliga. Need kaablid jäävad tarbijale ja servituute pole vaja luua tarbija kaablitele. Kui olemasolevate hoonete tarbimised suurenevad, siis tuleb asendada ka olemasolevad 0,4 kV kaablid. Esialgu detailplaneering seda ette ei näe.

Kui kavandatavate hoonete elektrienergia vajadus ületab olemasoleva võimsuse, siis tuleb teha vastav avaldus elektrivõrgu ettevõttele.

Sidevarustus on seni ja plaanitakse ka tulevikus lahendada õhu kaudu levivate lahenduste vahendusel (mobiilside, raadiointernet). Wifi-masti asukoht on planeeritud krundi 3 kaguosa piirkonda - planeeritud parkla serva.

2.7 Soojavarustuse põhimõtted

Soojusvarustus on kavandatud lahendada individuaalküttena. Selleks võib olla **puit, pellet- või elektriküte**. Viimast pole soovitatav kasutada siiski mitte otse, vaid soojusvahetuspumpade tööle rakendamiseks (maaküte, õhksoojuspumbad jms). Vajadusel võib soojuspumpadega soojusvarustuse lahendamise korral lisakütteallikatena kasutada hoonetesse ehitatavaid kaminaid ja ahjusid või teisi puuküttekahaseid. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanulid, hakk-puit, pelletid vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või näiteks veebaasil päikesekütte elemendid).

Soe vesi tagatakse eeldatavalt individuaalsete puitkütustel katlamajade või elektrienergia või maakütte pumpade baasil.

2.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Väärtuslikku kõrghaljastust planeeringuala hoonestataval alal ei kasva. Ala lõunaküljel asub väärtuslik elupaik, kuhu hoonestust ei kavandata. Ühiskondliku hoone ümbrusesse on soovitatav kujundada haljastu (gruppidega istutatud puud-põõsad jms), mis haakuks juba osaliselt rajatud teemapargiga. Hoonete ehitamisel on soovitatav maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Krundil 3 asuvad kõrghaljastusega alad (*põhijoonisel* tähistatud kui parkmetsa maa) heakorrastatakse ja kasutatakse edaspidi parkmetsana. Lilleoru kinnistul oleva teemapargi rajamise lõpuni viimisel istutatakse kõrghaljastust juurde.

Planeeritava ala lõunaküljel asuva väärtusliku elupaiga (*EELIS-Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister* andmetel metsa võtmebiotoop andmebaasikoodiga nr 154108) alal on kavas säilitada haljastus loodusilmelisena.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada ohutusnõuetega, st haljastust ei tohi rajada kommunikatsioonide kaitsevööndisse ning rajatav haljastus ei tohi hakata takistama päästetöid jms. Täpsema lahenduse leidmiseks on soovitatav koostada haljastuse projekt või lahendada see koos konkreetse hoone projekteerimisega.

Väikevormide (prügikastid, valgustid, istepingid, jms) paigutus on soovitatav määrata hoone projekti või haljastusprojekti koosseisus. Heakorra tagamisel (sh jäätmekorraldus) tuleb lähtuda *Rae valla heakorraeskirjast*. Krundi omanik peab paigutama oma krundile prügikastid, rajama selleks hoiukoha ja tagama prügi vajaliku regulaarsusega äraveo vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Kontainerile peab olema hea juurdepääs.

Kuna ala on kasutusel ka õhtusel ajal, siis tuleb tähelepanu pöörata valgustuslahendusele. Sealjuures tuleks vältida liiga kirkast ja kõrgetelt postidelt valgustuse rajamist. Sellest otstarbekam on kasutada kas maasse paigutatud lampe või madalaid valgustusposte.

3 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Planeeringu koostamisel oli seatud eesmärgiks ehitada hooned looduslikult sobivaimatesse kohtadesse. Sellest lähtuvalt jäeti hoone edasise paigutuse jaoks ehitusalade sisse piisavalt lisaruumi, st hoonestusala ei tähenda käesolevas planeeringus täisehitatavat ala vaid annab võimaluse selle ala sees parimal olemasoleva maastiku esteetikaga ja looduse eripäradega arvestaval viisil hoone(te) paigutamiseks. Ehitustegevus jätab puutumata senised loodusilmelised metsa- ja rohumaa alad, millel lastakse areneda võimalikult loomulikul teel. Selleks on olemasoleval kõrghaljastusega aladel keelatud teha lageraiet.

3.1 Mõjud taimestikule

Kõrghaljastusega alale (krunt 1) on lubatud lisaks olemasolevale elamule rajada ainult 2 abihoonet, mille ehitusalune pindala on kokku maksimaalselt kui 220 m². Hoonestusala on suhteliselt väike ja selle asukoht on valitud looduslikule lagendikule, seetõttu ei tekita see kõrghaljastusega alale olulist kahju.

Krundile 3 kavandatud hooned on paigutatud lagedamatele aladele olemasoleva kõrghaljastuse vahel. Lagedal rohumaal on vajalik eemaldada võsa ja kujundada haljasala senisest korrastatumaks ja kõrghaljastusega ala kujundada parkmetsa ilmeliseks alaks. Ala lõunaosas tuleb lõpuni tuleb viia pooleli oleva teemapargi rajamine.

Kuna krundi lõunaküljel asuv väärtuslik elupaik, milleks on metsa võtmebiotoop, säilib endisel kujul loodusilmelisena, siis ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatu selle toimimises olulisi muudatusi. Ala loodusilmelisuse püsimiseks on vääriselupaiga alal soovitatav tagada senise pinnaveerežiimi säilimine.

Krundil 4 kõrghaljastus puudub, olemasoleva tee korrastatakse teemaa krundiks.

Kruntidel 5 ja 6 säilib kogu haljastus ja ala jääb loodusilmeliseks. Raie-
tööd tuleb seal läbi viia vajadusel seadusega ettenähtud korras.

Krundil 7 olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse, maa-ala korrastatakse teemaa krundiks.

Järgides leevendavaid meetmeid taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks ning väärtustades olemasolevaid kooslusi, on võimalik ehitustegevusest puutumatuks jääval kruntide osadel säilitada seal kasvav taimestik.

3.2 Leevendavad meetmed taimestiku säilitamiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks

Vältimaks alustaimestiku ärasõtkumist, on hoonete ümber mõistlik määratleda ehitustsooni suurus, millest väljapool 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. Sellisel puhul tekitatakse pinnasele 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, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi kärpida võra ühepoolseks.

Heakorratööde käigus ei tohi olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada ja muuta piirkonna veerežiimi. Maapinda võib tõsta või langetada hoonest kuni 10 m ulatuses, kuid mitte kaugemal. Kui muuta oluliselt maapinna taset kasvava puu lähiümbruses (puu aktiivse juurestiku osas), võib puu hukkuda. Selle vältimiseks tuleb jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele.

3.3 Muud keskkonnatingimused

Olulist mõju välisõhu kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata. Rajatavaid hooneid köetakse valdavalt pelletite, puude, soojuspumpade (õhksoojuspumpad, maakütte) vms baasil. Eeldades elektrienergia märkimisväärset kallinemist tulevikus, pole otstarbekas näha ette ainult elektrikütet vaid soovitatav on kasutada erinevaid soojusvahetuspumpasid või kombineerida neid päikeseküttega. Õli- ja kivi-soekütte kasutamine planeeritud elamute kütmiseks on keelatud, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

Puurkaevu võib rajada olenemata puurkaevu sügavusest ainult vastava projekti alusel. Puurkaevu projekteerimise alustamiseks tuleb saada vastavad tingimused Harjumaa Keskkonnateenistusest. Täpsem torustike lahendus krundil antakse edasise projekteerimise käigus.

Hoonete olmereoveed puhastatakse kas imbväljakul või olemasolevas (või vajadusel laiendatavas) biopuhastis. Lilleorus on juba aastaid kasutatud majapidamise puhastamiseks ökoloogilisi looduslike ainete baasil puhastusvahendeid. Tagamaks puhasti ja imbväljaku toimimist on mõistlik ka edaspidi kogu alal vältida kloori jms tehislake ainete baasil laiatarbekaubana müügil olevaid olmekeemia produkte.

Vajadusel tuleb laiendada olemasolevaid sademevee- ja kuivendussüsteeme (sh liigvee ärajuhtimine teede alt ja hoonete juurest kui selleks on vajadus). Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama kuivendatava koha eripära ja konkreetseid olusid. Vajadusel saab eelvooludena kasutada naabruses oleva ökoküla piirile jäävaid suuremaid kraave.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses *Jäätmeseaduses* toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt.

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.

3.4 Sotsiaalmajanduslikud mõjud

Sotsiaalmajanduslikult muutub osa alast avatumaks, kuna kavandatakse ühiskondlike hoonete ehitamist. Seega muudab planeering osa senist eramandis olevat ala avalikult kasutatavaks ja annab võimaluse Rae valda juurde luua omanäoline koolituskeskus koos teemapargiga. Selline tegevus on loogiliseks jätkus juba täna Lilleoru maadel välja kujunenud koolitustegevusele ja kultuuriürituste läbiviimise traditsioonile.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine mitmekesistab Rae valla haridus- ja kultuurialases tegevuses kaasalöömise võimalusi.

4 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

4.1 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 ala kasutajate huvi ning 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.

4.2 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, jms), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Elavus. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. 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. Selles osas täiendavad naabruses olev ökoküla ja Lilleoru koolituskeskus teineteist ja loovad turvalise küla-miljöö.

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, parklad, kõnniteed, ka majaesised tuleks valgustada.

Valgustus ja vargused. Pimedad nurgatagused tekitavad järelevalveta 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 tripleks klaasi), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialtis tsoonis piirata juurdepääsu ustele. Sissepääsu paigutus käidavasse ja valgustatud kohta vähendab murdvarguste riski.

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

5 KEHTIVAD PIIRANGUD

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhinduvad 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.

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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, künnaval maal sügavamal kui 0,45 m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

5.4 Veehaarde sanitaarkaitseala

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).

Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on üldjuhul:

- 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi ühe puurkaevuga;
- 50 m puurkaevude rea teljest mõlemale poole, 50 m rea äärmistest puurkaevudest ja puurkaevude reas puurkaevude vaheline maa, kui vett võetakse põhjaveekihi kahe või enama puurkaevuga;
- 200 m veevõtukohtast ülesvoolu, 50 m allavoolu ning 50 m veevõtukohtast mõlemale poole mööda veekogu kaldaga risti tõmmatud ja veevõtukohta läbivat joont, kui vett võetakse vooluveekogust;
- veekogu akvatoorium koos 90 m laiuse kaldavööndiga, kui vett võetakse seisuveekogust.

Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukohta hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab keskkonnaminister.

Veevõtukohta hooldusnõuded:

- Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).
- Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale. Üldjuhul ei ole soovitatav rajada puurkaevu suudme ümber šurfi. Šurfi rajamine tuleb põhjendada veehaarde projektis. Rajatavate või olemasolevate šurfide seinad ja põhi peavad olema vettpidavad ja manteltoru ots peab ulatuma vähemalt 15 cm kõrgemale pinnasevee maksimaalsest tasemest.
- Kaevu suue peab olema veekaitse eesmärgil suletud.
- Kaevu suudmetagune osa tuleb kindlustada vähemalt 50 cm sügavuseni savilukuga.
- Kaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

5.5 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 väljaavaliku 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.

5.6 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.

5.7 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;
- hoolekandeaasutus;
- 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.

5.8 Müranormid

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a, määrus nr 42, *Müra normtase-
med 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 meelelahutuspaigad, ehitustööd, elamute ja üldkasutusega hoonete tehnoeadmed, 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. Liiklismüra (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase $LpA_{eq,T}$, dB

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

Tabel 4. Tööstusettevõtete müra ekvivalenttase $LpA_{eq,T}$, 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.

5.9 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 aastaringelt 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 sädemepüüdjate 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 tuleohutusnõuete 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.