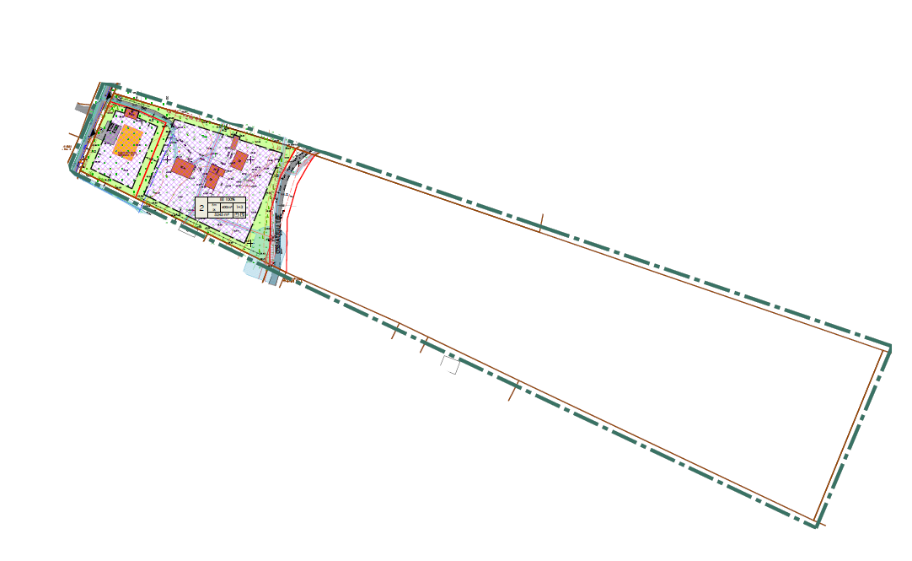


**Töö nr 359**

**Harjumaa, Rae vald, Vaskjala küla**

**SILLAPIIGA TEE 3 KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Martin Poltimäe

5621 2150

martin@aroomiturundus.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

ivepunger@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc62217025)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc62217026)

[2.1. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 4](#_Toc62217027)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 4](#_Toc62217028)

[4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 5](#_Toc62217029)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc62217030)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc62217031)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc62217032)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc62217033)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc62217034)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc62217035)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc62217036)

[5.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc62217037)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc62217038)

[6.1. Krundijaotus 7](#_Toc62217039)

[6.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc62217040)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc62217041)

[6.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad 8](#_Toc62217042)

[6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc62217043)

[6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc62217044)

[6.6.1. Nõuded ehitusprojektile 9](#_Toc62217045)

[6.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc62217046)

[6.6.2. Nõuded ehitusprojektile 10](#_Toc62217047)

[6.8. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc62217048)

[6.9. Servituutide vajaduse määramine 10](#_Toc62217049)

[6.10. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc62217050)

[6.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 11](#_Toc62217051)

[6.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 12](#_Toc62217052)

[6.10.3. Elektrivarustus 12](#_Toc62217053)

[6.10.4. Sidevarustus 12](#_Toc62217054)

[6.10.5. Soojavarustus 13](#_Toc62217055)

[6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 13](#_Toc62217056)

[6.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 13](#_Toc62217057)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 13](#_Toc62217058)

[7.1. Eessõna 13](#_Toc62217059)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 14](#_Toc62217060)

[7.3. Keskkonnalubade taotlemise vajadus 14](#_Toc62217061)

[7.4. Müra ja vibratsioon 15](#_Toc62217062)

[7.5. Põhjavee kaitse 15](#_Toc62217063)

[7.6. Radooniriski vähendamise võimalused 15](#_Toc62217064)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 16](#_Toc62217065)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 16](#_Toc62217066)

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Telia Eesti AS poolt 29.08.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34152569;
* AS ELVESO 12.08.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 131;
* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 10.08.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 356230.

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 15.01.2020, töö nr M050120.

1. **JOONiSED**

AS-01 Situatsioonikeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* katastriüksuse plaan;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

**Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

* Sillapiiga tee 3 topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, osaühing AderGeo, töö nr M050120 15.01.2020. a.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Sillapiiga tee 3kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on osa maatulundusmaa jagamine elamumaa, transpordimaa ja maatulundusmaa kruntideks. Koostatakse kaks elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ja üks maatulundusmaa krunt. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastuse lahendus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

# Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

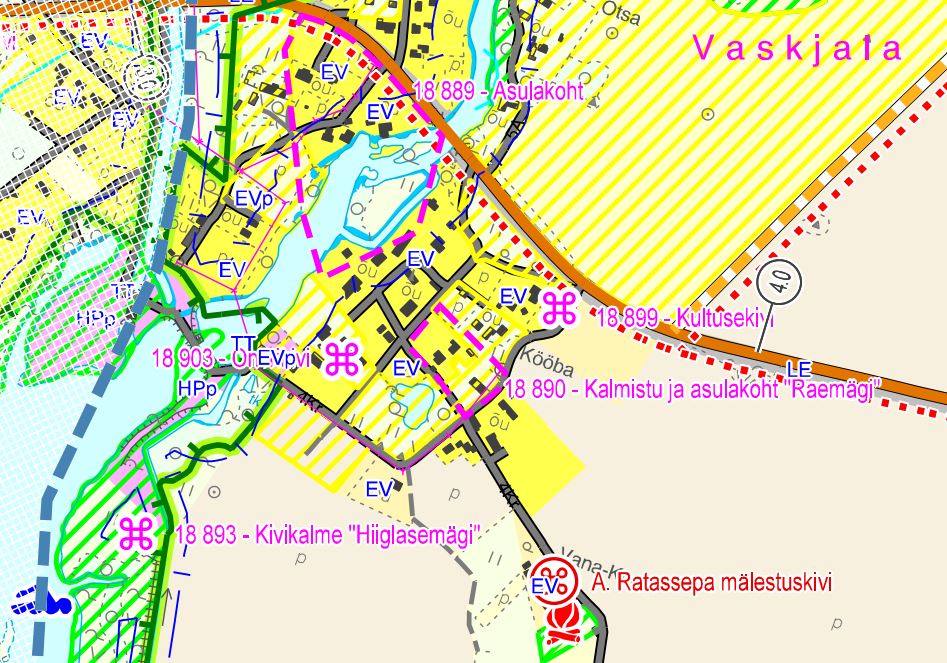
Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Kinnistu korrastamine ja sihtotstarbelisse kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud planeeritud elamumaa ja põllumajandusmaa. Planeeringuga soovitakse muuta Sillapiiga tee 3 kinnistu loodeosa kaheks elamumaaks, mis on määratud Rae valla üldplaneeringuga planeeritavaks elamumaaks. Planeeringuga kavandatakse elamumaade vahelisele alale Sillapiiga tee 3 kinnistul olemasolevale ühepereelamule moodustada omaette krunt ning kinnistu loodenurka uus ühepereelamu krunt, Ussiaugu teest kagupoolne ala jäetakse põllumajandusmaaks. Planeeritud elamumaad sobituvad olemasolevate elamumaade vahele. Kaguossa jäetav maatulundusmaa moodustab terviku teiste põllumajandusmaa kinnistutega.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga ning detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringusse muudatusteks.



*PLANEERINGUALA*

*VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST*

# PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Vaskjala küla läänepoolses osas, Vaskjala veehoidla ja 11303 Jüri-Aruküla tee läheduses. Planeeritava ala moodustab Sillapiiga tee 3 kinnistu (katastriüksuse tunnus 65301:007:0029). Jüri-Aruküla riigimaantee on hiljuti rekonstrueeritud, välja on ehitatud sõiduteega paralleelselt kergliiklustee ja bussitaskud. Kergliiklustee kulgeb planeeringualast kuni Jüri alevikuni (aleviku piirini ca 1,7 km). Maanteeäärne lähim bussipeatus jääb ca 220 m kaugusele.

Planeeringualast põhja-, lääne- ja lõunapoolset piirkonda iseloomustab väljakujunenud üksikelamute piirkond. Hoonestus on valdavalt 2-korruseline, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 1553 – 10 599 m², kus on kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast idapool asuvad erinevate suurustega maatulundusmaad.

Jüri alevik jääb planeeringualast 1 km kaugusele. Jüri alevikus asub gümnaasium, kirik, kalmistu, raamatukogu, spordi- ja, kultuurikeskus, lasteaed. Jüri alevikus paikneb ka riikliku tähtsusega loodusmälestis Lehmja tammik, mille kaitseks on moodustatud kaitseala, kuna see on suurima ja haruldasima põlispuude kooslus Põhja-Eestis.

Planeeritavale alale suurimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas, mis jääb planeeritavast alast ~10 km kaugusele.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 4,0 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Vaskjala küla läänepooses osas, osaliselt väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Sillapiiga tee 3 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut läbib Ussiaugu tee. Juurdepääs planeeritavale alale on Ussiaugu teelt ja Sillapiiga teelt, mis on ühenduses 11303 Jüri-Aruküla teega.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Sillapiiga tee 3 – (Maa-ameti andmetel 18.03.2020)

* katastriüksuse tunnus: 65301:007:0029;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 39970 m2;

Ehitisregistri andmetel asub Sillapiiga tee 3 kinnistul:

* elamu ehitisealuse pinnaga 103 m²;
* kõrvalhoone ehitisealuse pinnaga 86 m²;
* laut ehitisealuse pinnaga 73 m²;
* kuur ehitisealuse pinnaga 43 m²;
* kasvuhoone ehitisealuse pinnaga 25 m²;
* kelder ehitisealuse pinnaga 29 m².

Maa-ameti kaardilt on nähtav üks elamu ning kolm abihoonet.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhja-, lääne- ja lõunasuunast piirneb planeeritav ala välja kujunenud väikeelamu alaga. Ida poolt piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Ussiaugu tee 2 | 7794 m² | 65301:007:0119 | Elamumaa |
| Sillapiiga tee | 6978 m² | 65301:001:3444 | Transpordimaa |
| Ussiaugu tee 1a | 10599 m² | 65301:007:0587 | Elamumaa |
| Mustimäe | 5,38 ha | 65301:007:0592 | Maatulundusmaa |
| Laiakivi | 6,92 ha | 65301:007:0124 | Maatulundusmaa |
| Peedu | 10,84 ha | 65301:007:0112 | Maatulundusmaa |
| Ussiaugu tee 7 | 5739 m² | 65301:007:0224 | Elamumaa |
| Ussiaugu tee 5 | 3952 m² | 65301:007:0222 | Elamumaa |
| Ussiaugu tee 1 | 2506 m² | 65301:007:0340 | Elamumaa |
| Kurepesa tee | 4382 m² | 65301:001:3513 | Transpordimaa 100% |
| Ussiaugu tee 6 | 2620 m² | 65301:001:4234 | Elamumaa 100% |
| Sillapiiga tee 5 | 2204 m² | 65301:007:0537 | Elamumaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Sillapiiga teelt ja Ussiaugu teelt, mis on ühenduses kõrvalmaantee 11303 Jüri-Aruküla teega.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritaval alal on olemas olemasolevale elamule vajaminevad tehnorajatised.

Sillapiiga tee 3 paiknevad tehnovõrgud:

* veetorustik,
* sidekaabel,
* madalpinge õhuliin,
* madalpinge maakaabel.

Sillapiiga teel paiknevad tehnovõrgud:

* veetorustik,
* kanalisatsioonitorustik,
* sidekaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on Ussiaugu teest idapool looduslik rohumaa. Olemasoleva elamu ümbruses asuvad erinevad leht-, okas- ja viljapuud.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

Krunt pos 1

* Sidekaabli kaitsevöönd, äärmise kaabli teljest 1 meeter mõlemale poole kaablit;
* tee kaitsevöönd, 10 meetrit äärmise sõidurea servast;
* veetorustiku kaitsevöönd, laiusega 4 meetrit;
* kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd, laiusega 4 meetrit.

Krunt pos 2

* Õhuliini kaitsevöönd, äärmise liini teljest 10 meetrit mõlemale poole õhuliini;
* sidekaabli kaitsevöönd, äärmise kaabli teljest 1 meeter mõlemale poole kaablit;
* madalpinge õhuliini kaitsevöönd, äärmise liini teljest 1 meeter mõlemale poole õhuliini;
* tee kaitsevöönd, 10 meetrit äärmise sõidurea servast;
* alajaama (Raudkivi Rae) kaitsevöönd, r = 3 meetrit.

Krunt pos 3

* Õhuliini kaitsevöönd, äärmise liini teljest 10 meetrit mõlemale poole õhuliini;
* madalpinge õhuliini kaitsevöönd, äärmise liini teljest 1 meeter mõlemale poole õhuliini;
* alajaama (Raudkivi Rae) kaitsevöönd, r = 3 meetrit.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasolevast maatulundusmaa kinnistust loodepoolne osa elamumaaks.

Planeeringu lahendusega on kavandatud Sillapiiga tee 3 kinnistust moodustada viis krunti. Viiest krundist kaks määratakse elamumaaks, üks transpordimaaks ja üks maatulundusmaaks.

Krundile pos 1 on planeeritud kolm hoonet, üks ühepereelamu ja kaks abihoonet;

krundil pos 2 jääb viis hoonet, üks ühepereelamu ja neli abihoonet;

kruntidele pos 3 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve;

kruntidele pos 4 on planeeritud maatulundusmaa sihtotstarve.

Planeeritava ühepereelamu krundi suurus on 1710 m². Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt üheelamutel 10 – 15%, ehk uuel elamul 250 m2. Olemasoleva elamu krundile on ehitisealuseks pinnaks on määratud 400 m2. Hoonestusala on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 kaugusele v.a kahe olemasolevate abihoone juures.

Planeeritud ühepereelamu krunil võib kokku olla kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni  80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

## Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1

* Krundi suurus 1710 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1+2
* ehitisealune pind 250 m²
* korruselisus 2
* kõrgus hoone 8 m/abihoone 5m
* parkimiskohtade arv 2

Krunt pos 2

* Krundi suurus 5250 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1+4
* ehitisealune pind 400 m²
* korruselisus 2
* kõrgus hoone 8 m/abihoone 5m
* parkimiskohtade arv 2

Krunt pos 3

* Krundi suurus 780 m²
* maakasutuse sihtotstarve L 100%

Krunt pos 4

* Krundi suurus 32230 m²
* maakasutuse sihtotstarve M 100%

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* krundil võib paikneda üks üksikelamu ja kaks abihoonet; v.a pos nr 2, millel asuvad olemasolevad hooned, s.o üks üksikelamu ja neli abihoonet;
* hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* pos nr 1 hoonete 0 on planeeritud maapinnast kuni 0,5 meetrit kõrgemal;
* katusekalle: ühepereelamud 15 – 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
* välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
* projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Elamute fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.
* hoone arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 63).

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

## Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Lubatud on puidust lattaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire. Võrkpiire hekiga võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on avalikult kasutataval teel kaitsevöönd. Sillapiiga tee kaitsevöönd on äärmise sõidurea servast 10 meetrit. Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi ala peab jääma hoonestusest vaba.

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Sillapiiga ja Ussiaugu teelt mis on avalikult kasutatav teed. Planeeringualale moodustatakse Ussiaugu tee kohale eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt, mis ühendatakse Kurepesa teega. Transpordimaa laiuse määramisel on arvesse võetud olemasolevaid Ussiaugu ja Kurepesa transpordimaa kinnistute laiuseid.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv krundil |
| Planeeritav üksikelamu | 1 × 2 = 2 | 2 |
| Olemasolev üksikelamu | 1 × 2 = 2 | 2 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | **4** | **4** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonise eskiis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätme teke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (01.08.2019 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustikualasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonna mõju puudub.

Planeeritav ala on Ussiaugu teest idapool looduslik rohumaa. Olemasoleva elamu ümbruses asuvad erinevad leht-, okas- ja viljapuud. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Selle kohaselt pos nr 1 peab olema 6 ja pos nr 2 17 puud, kokku 23 puud.

Moodustavate elamumaa kruntidel kasvab olemasolev kõrghaljastus, hinnanguliselt vähemalt 50 puud mõlemal krundil, erinevad lehtpuud ja kuused. Planeeritaval pos nr 2 krundil jääb alles olemasolev olukord ja pos nr 1 krundil säilib suur osa puid ka hoone ehitusega, sest enamik puid kasvab krundi äärealadel. Arvestades eeltoodud on planeeritava ala kõrghaljastuse nõue täidetud.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis ja arvestada võimalikult palju olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega.

### Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekt peab sisaldama:

* ehitusjärgset heakorrastamist;
* haljastuse taastamist;
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määruse nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri" § 7 lg 1 p 5 kohaselt peab enne ehitamise alustamist kooskõlastama vallavalitsusega meetmed, kuidas tagatakse ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtus. Kajastada vastavad meetmed eelprojekti seletuskirjas. Meetmeid valides pöörata tähelepanu, et § 7 lg 1 p 6 kohaselt peab objektilt jäätmete, ehitusmaterjali, pori, tolmu jms kandumisel sõidu- ja kõnniteele või naaberkinnistule puhastama selle 1 tunni jooksul alates kandumisest.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Rae valla jäätmehoolduseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmeid, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

### Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojektis tuleb välja tuua:

* jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
* pinnasetööde mahtude bilanss;
* selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
* jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Krundil pos nr 1 on planeeritud krundi piir olemasoleva abihoone (maakividest kuur) kõrvale, kuid teisel pool krundi piiri asub krundi pos nr 2 5,5 meetrine sissesõit kuhu hooneid ette nähtud ei ole. Krunil pos nr 2 asub olemasolev abihoone (kasvuhoone) krundi piirist 3 meetri kaugusel ning vastav kokkulepe on naabrite vahel sõlmitud. Lähim naaberkinnistu hoone asub krundi pos nr 2 abihoonest (kasvuhoonest) 15,5 meetri kaugusel.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Sillapiiga teelt.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse planeeritud hoonestusest kuni 200 m kaugusel paiknevast tuletõrje veevõtukohast (Vaskjala silla kõrval) või 150 m kaugusel paiknevast hüdrandist (Papisaare teelt).

## Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

**Pos 1**

* Servituudi seadmise vajadusega ala planeeritava elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

**Pos 2**

* Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks**;**
* maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
* reoveepumpla kuja, r = 10 m.

**Katastriüksus Sillapiiga tee (katastritunnus 65301:001:3444)**

* Servituudi seadmise vajadusega ala planeeritava elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
* vee- ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
* vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Planeeritud on kahe elamu varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Planeeringulahenduses uut haljastust ÜVK rajatiste kaitsevööndisse ei kavandata.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan AS-04.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 12.08.2020. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 131.

Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja     -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 24, 0 m3/kuus (0,8 m3/d).

Krundi pos nr 1 varustamine ühisveevärgiga on ette nähtud olemasolevast veetorustiku liitumispunktist, mis asub Sillapiiga teel.

Krundi pos nr 2 varustamine ühisveevärgiga on ette nähtud planeeritavast ühinemispunktist, mis asub Sillapiiga teel. Kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee liitumispunkt ning liitumispunkti vahetusse lähedusse murualale veemõõdukaev.

Reovee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 24,0 m3/kuus (0,8 m3/d).

Krundi pos nr 1 liitumine on ette nähtud Sillapiiga teel asuvast isevoolse kanalisatsiooni liitumispunktist (olemasolev reoveekanalisatsiooni maakraan).

Krunt pos nr 2. Sillapiiga teel asuva survekanalisatsiooniga liitumiseks on planeeritud kanalisatsiooni liitumispunkt (reoveekanalisatsiooni maakraan). Liitumispunktist kuni pumplani on planeeritud survekanalisatsiooni trass. Reovee pumplast kuni tarbijani on planeeritud isevoolne kanalisatsioonitrass. Planeeringualale on kavandatud maa-ala reoveepumpla ja selle tarbeks kuja raadiusega 10 meetrit.

Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaani AS-04 joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega  4 m.

**Tabel 1: Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Krundi pos nr | vee kogus (m3/kuus) | vee kogus max (m3/d) | olmereovee kogus (m3/kuus) | olmereovee max kogus (m3/d) |
| 1 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 2 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| Kokku | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO kasuks.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate trassidega on esitatud joonisel Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan AS-04.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga hõlmatud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 39,76 kuni 44,37 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad idapool ning maapind langeb läänesuunas.

Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine lahendada vastavalt Veeseaduse ja Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2017-2028.

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 129 tuleb sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.

Vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2017-2028 võimalusel juhtida katustelt sademevesi immutusaladele, madalatesse imbtiikidesse ning kasutada sademevett kastmisveeks. Sademeveed immutada omal kinnistul. Vältimaks sademevee kvaliteedi halvenemist, tuleks rakendada vajalikke abinõusid juba reostusallika juures.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Planeeringuga on kavandatud maapinda tõsta kuni 0,5 meetrit.

Sademevee juhtimine kõrval kinnistutele on keelatud ning planeeringualal immutatakse sademeveed pinnasesse kinnistu piirides.

Täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 10.02.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 356230.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on ühe krundi kohta à 3×25 A.

Krundile pos nr 2 jääb kasutusele olemasolev elektrivõrgu liitumine.

Planeeritava krundi pos nr 1 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud krundil pos nr 1 olemasolevast mastalajaama Raudkivi:(Rae) fiidri F1 õhuliini mastist nr 4.

Tarbijani on planeeritud õhullini mastist kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Planeeritavale krundile on planeeritud liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega ala. Krundi liitumiskilbi kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 29.08.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34152569.

Planeeritava elamu sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille toide on ette nähtud planeeritava krundi pos nr 2 olemasoleva elamu sidekaabli VMOHBU3×2×0,5 jaotuskohast JRI11215, mis asub hoones sees. Detailplaneeringuga moodustatavale krundile pos nr 1 piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktiks on kavandatud maakaabliga sisestus planeeritavale elamule. Moodustataval krundil pos nr 2 on olemasolev liitumine sidevõrguga ning olemasolevat lahendust ei muudeta.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

### Soojavarustus

Krundi pos 2 olemasoleval elamul on soojavarustus lahendatud lokaalselt.

Krundi pos nr 1 küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada,
* tagada hea nähtavus,
* kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 39970 m2

Kavandatud kruntide arv 4

Krunditava ala maa bilanss:

maatulundusmaa 32230 m² 81%

elamumaa  6960 m² 17%

transpordimaa   780 m²  2%

Täisehituse % 10 – 15%

Korruselisus 2

Planeeritud parkimiskohtade arv 4

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksik- ja paariselamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 18.03.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (18.03.2020) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest
* tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üks ühepereelamu ja abihoone.

Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Planeeringuga ei ole ette nähtud Veeseaduses § 187 väljatoodud tegevusi.

Õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ lisas nimetatud künniskogust.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed ehitusprojekti koostamiseks:

* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

## Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Vt <https://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf>.

Selleks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones, tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud ühe ühepereelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatav ühepereelamu tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamu ja abihoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette uut ühepereelamut koos abihoonega. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

* Detailplaneeringuga järgsete katastriüksuste moodustamine, seada vajalikud servituudid ja 11.06.2020 jõustunud lepingu kohustuste täitmisega;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud  
  transpordimaa kinnistu (pos nr 3) ja tagama selle vallale tasuta üle andmise hiljemalt 3 (kolme) kuu  
  möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest.
* tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
* ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsutee ehitamiseks;
* planeeritava ala infrastruktuuri projekteerimine ning väljaehitamine, sh teede, tänavavalgustuse, tehnovõrkude kuni eesvooluni koos planeeringuala teenindava alaga toimub arendaja kulul;
* rajatud tehnovõrkudele (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
* rajatud juurdepääsuteele kasutusloa väljastamine;
* planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Koostas:

Keia Kuus 23.02.2021

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)