

Huvitatud isik: Rae Golf OÜ

reg kood 14130108

Magasini 30

Tallinn

Kontaktisik: Piret Sepp

piret@golfx.ee

5237067

Tellijä: Rae Vallavalitsus

reg kood 75026106

Aruküla tee 9, Jüri alevik

Rae vald 75301, Harjumaa

info@rae.ee

6056750

Suuresta küla Suuregolfi kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

Maastikuarhitekt

Ruumilise keskkonna planeerija,

kutsetunnistus nr 109263

Muinsuskaitse tegevusluba nr VS607/2012

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2020

Sisukord

I SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused	3
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:	3
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	7
3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
3.5 Olemasolev tehnovarustus.....	7
3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond	8
3.7 Kehtivad kitsendused.....	8
4. Planeeringuettepanek.....	9
4.1 Krundijaotus.....	9
4.2 Krundi ehitusõigus	10
4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded	11
4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	12
4.6 Vertikaalplaneerimine	12
4.7 Tuleohutusnõuded.....	12
4.8 Servituutide vajaduse määramine.....	13
4.9 Tehnovõrkude lahendus	13
5. Keskkonnatingimused.....	14
5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
5.2 Planeeringu elluviimise tegevuskava	16
II JOONISED.....	17
PLANEERINGU LISAD	18
III MENETLUSDOKUMENDID	19
IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ TABEL.....	20

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus;
- Rae Vallavalitsuse „Suuresta küla Suuregolfi kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ korraldus 25.09.2019 nr 1182;
- Rae Vallavalitsus 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend“;
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati Ruutjuur OÜ poolt 2019. aastal, töö nr 19_191.

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Valla üldplaneering

Rae valla üldplaneering on kehtestatud 21. mail 2013.a. Valla üldplaneeringus fikseeriti praegune maakasutus, milleks on ärimaa. Valla üldplaneering ei ole teinud ettepanekut maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks. Samas oli golfiala kinnistul ka veekogud, mis moodustasid ca 5% kinnistust ja kaardil on juhtotstarbena määratud nagu ka rohevõrgustiku ala, mis moodustab 7% kinnistu pindalast. Kokkuvõtvalt on ärimaa juhtotstarbelisel kinnistul 12% kõrvalmaakasutust.

Planeeritav ala on tiheasustusala vastavalt valla üldplaneeringule:

TIHEASUSTUS- JA DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALAD

Tiheasustusaladena määratakse:

--- Rae valla alevikud (Lagedi, Jüri, Assaku ja Vaida)

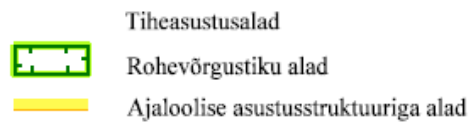
Kõik maakasutuskardil esitatud olemasolevad või kavandatavad elamumaad, ärimaad, tootmis- ja ärimaad, keskuse maad ning ühiskondlike ehitiste maad:



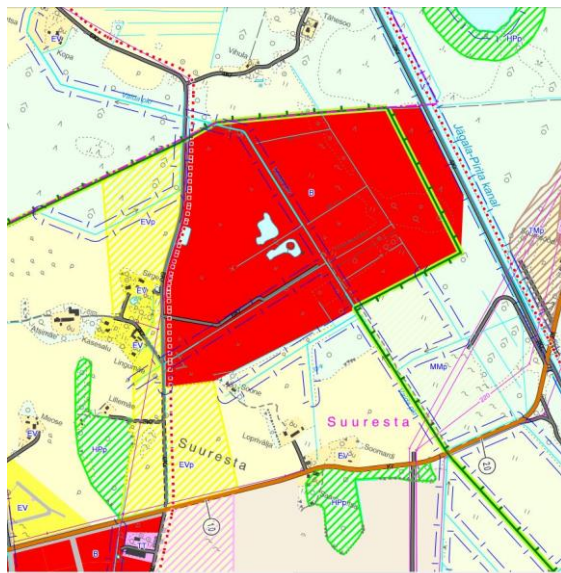
Välja arvatud üksikutena paiknevad elamud koos õuemaadega, millistele on antud elamumaa juhtfunktsioon:

EV

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladena määratakse:



Skeem nr 1: Väljavõtte valla üldplaneeringu maakasutusplaani tingmärkide selgitusest.



V olemasolev veekogu, kunstikult rajatud veekogu (5% kinnistu pindalast)

Rohevõrgustiku ala (7% kinnistu pindalast)

B olemasolev ärimaa

Skeem nr 2. Väljavõte valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist

Golfiväljaku ala ei ole klassikaline ärimaa. Valla üldplaneeringu ärimaa maakasutuse selgitus: *kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maa, samuti büroo- ja kontorihoonete maa ning mainitud hooneid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa (sh. teed ja tehnorajatised).*

Üldplaneeringu kohaselt valdavalt säilivad Rae vallas olemasolevad ärimaad. Osaliselt on olemasolevale ärimaale kavandatud tootmis- ja äri segafunktsiooniga maa, kuna sageli on need funktsioonid liitunud ning nende ruumiline eristamine kunstlik. Ärimaa juhtotstarbega maa arendussuunad on võimalikud ka tootmis- ja äri segafunktsiooniga maal ning kavandatud ärimaade ulatust ja osakaalu hinnates tuleb arvestada ka tootmis- ja ärimaadega.

Üldplaneeringus on eraldi välja toodud, et Suuregolfi kinnistul nähakse ette puhkeotstarbelise äritegevuse arendamist.

Tagatud peab olema alale juurdepääs ka kergliiklusega ning parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel.

Planeeritud ala idaosas paikneb rohevõrgustik (7% kinnistu pindalast) *on ökoloogiline infrastruktuur, mis koosneb tuumaladest ning neid ühendavatest koridoridest. Tuumaladel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad ning koridorid võimaldavad liikuda ja levida erinevatel liikidel ühelt tuumalalt teisele. Rohevõrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine ning bioloogilise mitmekesisuse toetamine.*

Rohevõrgustiku alas, mis paikneb tiheasustusalal, on ehitustegevus lubatud detailplaneeringu lahenduse alusel. Käesolev detailplaneering ei näe ala kasutuse osas muudatusi ning hoonestust alale ei kavandata.

Üldplaneering sätestab ärimaale järgmised nõudmised:

- maksimaalne krundi suurus 1,5 ha.
- krundi täisehituse protsendiks maksimaalselt 40%;
- ärihoonete kõrgus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt ääres kuni 14 m, Kogujatee ääres 12 m ning kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9 m elamute kontaktvööndis;
- haljastuse osakaal 30% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustus haljastada, et leevendada maanteelt tulenevat mõju, iga krundi 600m² kohta 1puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10m, elamualade kontaktvööndis on minimaalne kõrghaljastuse osakaal 40% ja läbivate teede äärde on ette nähtud puudeallee kavandamine;
- abihoonete ja hoonete arv krundil on kuni 2 hoonet ning ehitusjooneks on sisetel minimaalselt 20 m sõiduteest ja maantee ääres teekaitsevööndi piirini. Hoonete katusekaldeks on määratud 0-20°;
- piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel võrkaia kõrgus kuni 2,0 m. Elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1,8m;
- materjalikäsitluses on eelistatud materjaliks märgitud betoon, puit, klaas. Plekki on lubatud ärihoonetel kasutada üksnes aktsendi andmiseks. Maantee poolne fassaad esinduslik.

Paraku on üldplaneeringus esitatud nõuded juba varem loodud krundi suuruse jm näitajatega vastuolus ja käsitlemata on konkreetset puhkeotstarbelisele ärimaale iseloomuliku kasutusotstarvet ning vajadusi puhkeotstarbelise maa teenindamiseks nt hoonete rajamist jm.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringualast läände olemasolev ja planeeritav elamumaa; põhja ja itta jääb põld/looduslik rohumaa; lõunasse jääb planeeritav elamumaa, põld/looduslik rohumaa ja planeeritav metsamajandusmaa.

Planeeritud alale on varem koostatud ja kehtestatud detailplaneering DP 0128 „Suuresta küla Põlluotsa kinnistu detailplaneering. Detailplaneering kehtestati 09.03.2004, planeeringu koostamise eesmärgiks oli Golfikeskuse väljaarendamine ja kruntide moodustamine. Käesolevaks ajaks on detailplaneering ellu viidud. Uue koostamisel oleva detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine Golfikeskuse edasise arengu võimaldamiseks.

Naaberplaneeringud:

DP nr.	DP nimetus		Eesmärk
DP0870	Kopasalu, Kopamäe, Kõrgesaare, Arukase ja Möldrimetsa maaüksuste ning lähiala detailplaneering	Kehtestatud 23.01.2018	5 elamumaad ja 2 transpordimaad, üksikelu ehitamine
DP0536	Lillemäe kinnistu ja lähiala detailplaneering	Kehtestatud 13.04.2010	3 elamumaa krunti hajaasustuses
DP0427	Suuremetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering	Kehtestatud 30.11.2010	5 ühepereelamukrunti
DP0893	Lingumäe kinnistu ja lähiala detailplaneering	Kehtestatud 26.09.2017	Kinnistu jagamine kaheks ning ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete ehitamiseks
DP0386	Selma ja Jaani maaüksuste detailplaneering	Algatatud 12.04.2005	Elamukruntide moodustamine
DP0989	Kevade maaüksuse detailplaneering	Algatatud 10.04.2018	Kevade maaüksuse jagamine üheks elamumaa ja üheks maatulundusmaa krundiks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelu püstitamiseks.
DP0620	Vana-Tammiku kinnistu ja lähiala detailplaneering	Kehtestatud 17.03.2015	Kinnistu jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega ja neljaks elamumaa juurde kuuluvaks maatulundusmaa krundiks.

Kontaktalas ei paikne ühiskondlikke ehitisi, lähimad teenindavad infrastruktuurid asuvad ca 2km kaugusel Vaida aleviku keskuses.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad analüüsivast maa-alast üsna kaugel, lähimad peatused on Tallinn-Tartu mnt ääres, planeeringualast ca 1,7 km kaugusel.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneeringuala asub Harjumaal Rae vallas Suuresta külas

Aadress	Katastritunnus	Suurus	Sihtotstarve
Suuregolfi	65303:003:0294	73,25ha	ärimaa 100%

Suuregolfi kinnistu omanik on Rae Golf OÜ.

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Suuregolfi kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa.

Planeeritud maaüksus on hoonestatud: saun (ehitisregistri kood: 120554627) ehitisealuse pinnaga 903,3 m² ja klubihoone (ehitisregistri kood: 120554626) ehitisealuse pinnaga 903,3 m². Rajatistest on ehitatud tee ja parkla (ehitisregistri kood: 229863892) ning golfiväljak (ehitisregistri kood: 220266406) ehitisealuse pinnaga 26 137m².

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritud alaga piirnevad järgmised kinnistud:

Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala
Jaani	65303:003:0235	Maatulundusmaa 100%	17,68 ha
Golfi tee L8	65303:003:0289	Transpordimaa 100%	12594 m ²
Uus-Vihula	65303:001:0327	Maatulundusmaa 100%	11944 m ²
Vihula	65303:003:0200	Maatulundusmaa 100%	9,17 ha
Tähesoo	65303:003:0086	Maatulundusmaa 100%	10,01 ha
Viimsi metskond 213	65303:003:0782	Maatulundusmaa 100%	4,99 ha
Jägala-Pirita kanal	65303:001:0008	Veekogude maa 100%	15,84 ha
Suuresöödi	65303:003:0282	Maatulundusmaa 100%	21,09 ha

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt kõvakattega Golfi teelt. Planeeritud ala asub umbes 1,5 km kaugusel Tallinn-Tartu maanteest.

3.5 Olemasolev tehovarustus

Kinnistu on tehnovõrkudega varustatud. Tehnovõrkudest asuvad planeeritud alal puurkaev (PRK0020788), vee-, kanalisatsiooni- ja drenaažitorustikud; elektri- ja sidekaablid.

3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Enamus planeeringualast on kasutuses golfiväljaku maana. Alal paiknevad üksikud metsatukad, suure osa alast moodustavad hooldatud golfi- ja harjutusväljakud. Planeeritud alal asub tiikide ja kraavide süsteem.

3.7 Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala läbib Suuresta peakraav ja sellega ühendus olevad kuivenduskraavid, mis kitsendab maaüksust veekaitsevööndiga (1 m). Tiheasustusega alal ulatub maaparandussüsteemi avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 7 meetri kaugusele. Planeeritud maaüksusele ulatub Peningi turbamaardla ja maaparandussüsteemi kitsendus. Planeeritud alal läbib elektriõhuliin (JÜRI II:JYR), mille kaitsevöönd ulatub 10 m mõlemale poole liini telge. Maaüksusel ei ole muinsuskaitselisi piiranguid. Planeeritud alale jääb puurkaev (PRK0020788) sanitaarkaitseala 10m. Golfi teekaitsevöönd on 20m äärmise sõiduraja välimisest servast.

4. Planeeringuettepanek

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil jagada Suuregolfi kinnistu kruntideks ja määrata moodustatavatele kinnistutele kaassihotstarbed. Planeeringus on määratud ehitusõigus ja hoonestustingimused kruntidele pos nr 2, 4 ja 5. Kavandatud on juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendamine.

Detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks. Planeeringus käsitletakse üldplaneeringu kohast äri- ja veekogu maad ning rohekoridori ning täpsustatakse maakasutuse sihtotstarbed vastavalt tegelikule maakasutusele. Planeeringus nähakse ette veekogude maa-ala suurendamist ning üldkasutatava maa kõrval maakasutuse sihtotstarbe määramise ärimaa kruntidele.

Veekogude ala suurendamine ei ole oluline maa juhtotstarbe ulatuslik muutmine, samuti ei ole juhtotstarbe ulatuslik muutmine lisaks ärimaale ka üldkasutatava maa maakasutuse sihtotstarbe lisandumine kuna kehtivas üldplaneeringus on nimetatud juhtotstarbed kaardile kantud.

Maakatastriseadus (RT I, 29.06.2018, 26) annab võimaluse määrata üldkasutatava maa sihtotstarve koos ärimaaga, mida varem ei olnud võimalik rakendada. Üldkasutatava maa *on maa, mis on avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.*

4.1 Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamisel nähakse ette 73,25 ha ala jagamise kuueks krundiks. Kruntide maakasutuse sihtotstarbeks määratakse katastriüksuse sihtotstarvete alusel ärimaa, üldkasutatav maa, transpordimaa ja veekogude maa.

Krundi pos nr	Krundi planeeritud suurus (m²)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)
Pos. 1	218 217	ÄV50/VT20/HL30	Ä50/V20/Üm30
Pos. 2	9 329	ÄV100	Ä100
Pos. 3	94 643	ÄV50/VT15/HL35	Ä50/V15/Üm35
Pos. 4	45 688	ÄV50/LT50	Ä50/L50
pos. 5	352 265	ÄV50/VT10/HL40	Ä50/V10/Üm40
Pos. 6	12 382	LT100	L100

732 524

DP tingmärgi selgitus: VT- tehisveekogu; HL- looduslik maa; ÄV- väikeettevõtluse hoone ja - tootmise hoone maa; LT- tee ja tänava maa

KÜ tingmärgi selgitus: Ä-ärimaa; Üm- üldkasutatav maa; V- veekogude maa; L- transpordimaa

Planeering näeb ette Golfi tee äärde avaliku kasutusega transpordimaa (pos nr 6) krundi moodustamise. Pos nr 6 krundile on ette nähtud kergliiklustee, mille projekteerimise ja väljaehitamisega tegeleb Rae vald. Suuregolfi kinnistu omanik võõrandab moodustatava transpordimaa krundi vallale.

Kavandatud on kolm ärimaa, üldkasutatava maa ja veekogu maa (pos nr 1, pos nr 3 ja pos nr 5) krunti, mis on planeeritud vastavalt koostatud Golfiväljaku projektlahendusele. Projektlahendus näeb ette suuremad veealad ja sellest lähtuvalt laiendatakse üldplaneeringu veekogude maa osakaalu 5% võrra (kokku 10% planeeritud kinnistu pindalast).

Rohevõrgustiku ala suurus ei muudeta ning säilib üldplaneeringus määratud ulatuses. Detailplaneeringus määratakse üldkasutatava maa hulka rohevõrgustiku ala vastavalt valla üldplaneeringule ja looduslik haljasmaa.

Moodustatakse transpordi- ja ärimaa krunt (pos nr 4), kus paiknevad olemasolev säiliv juurdepääsutee, teenindav parkla ja puhkeotstarbelised ärihooned.

Ärimaa krunt (pos nr 2) moodustatakse golfiväljakut teenindavate hoonete kavandamiseks.

4.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringus on määratud pos nr 2 krundile ehitusõigus kolme kuni 2-korruselise hooldushoone ehitamiseks, pos nr 4 krundil paiknevad olemasolev saun (ehitisregistri kood: 120554627) ja klubihoone (ehitisregistri kood: 120554626) ja pos nr 5 krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2-korruselise golfiväljakut teenindava hoone ehitamiseks.

Pos nr	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Suurim ehitisealune pind, m ² (maapealne)	Hoonete suurim korruselisus (maapealne)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Suletud bruto (m ²)	Suurim lubatud täisehituse %
1	218 217	-	-	-	-	ÄV50/VT20/HL30	Ä50/V20/Üm30	-	-
2	9 329	1000	2	9	3	ÄV100	Ä100	1700	10,7%
3	94 643	-	-	-	-	ÄV50/VT15/HL35	Ä50/V15/Üm35	-	-
4	45 688	2100	2	9	2	ÄV50/LT50	Ä50/L50	3600	4,6%
5	352 265	550	1	5,2	2	ÄV50/VT10/HL40	Ä50/V10/Üm40	550	0,2%
6	12 382	-	-	-	-	LT100	L100	-	-
732 524		3 650			7			5850	0,5%

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded

Olulisemad arhitektuurinõuded on:

- arvestada golfiväljakute ala hoonestuslaadiga vastavalt kasutusotstarbele;
- kavandatud hooned peavad sobituma olemasolevate hoonetega ning moodustama ühtse arhitektuurse terviku;
- välisviimistlusmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale (betoon, puit ja klaas). Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Hoonetel tohib plekki kasutada kuni vaid aktsenti andmiseks. Katusekatte toon valida tule;
- hoonete välisviimistluses vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;
- katuse tüüp: lamekatus- või kaldkatus, katuse kaldeks on lubatud 0-20°;
- hoonete suurim korruselisus: kuni 2;
- hoonete suurim kõrgus: 9 meetrit;
- hoonete ±0.00 määratakse ehitusprojektis;
- hoonet ümbritsevad väikevormid (pingid, prügikastid jmt) kavandada hoone arhitektuurse lahendusega haakuvana;
- hoonete projekteerimisel tuleb arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ esitatud nõudeid;
- hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- piirete rajamine ja tingimused, suurim lubatud kõrgus 1.8m. piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kavandatud kruntidele on juurdepääsud olemasolevalt Golfi teelt ning planeeritud ala olemasolevalt siseteelt.

Parkimine on lahendatud planeeringualal. Parkimisnormi arvutus (EVS 843:2016 väikeelamute ala, asutused):

pos nr	ehitise liik	normatiivsete parkimiskohtade arvutus (plan. bruto/40)	planeeritud parkimiskohti
2	Asutused	1700/40 = 43	43
4	Asutused	3600/40 = 90	90
KOKKU		133	133

Pos nr 4 krundil on olemasolev parkla mida on ette nähtud laiendada, kavandatud on ca 90 parkimise kohta. Krundile pos nr 2 on kavandatud 43 parkimiskohaga parkla.

Planeering näeb ette Golfi tee äärde kergliiklustee kavandamise ning pos nr 6 transpordimaa krundi moodustamise, krunt võõrandatakse vallale.

Teede ja parkimislahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti käigus.

4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik. Kavandatud kruntide haljaspind on vähemalt 30% krundi pindalast.

Valla üldplaneeringu kohaselt on iga 600 m² kohta vajalik istutada 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m. Planeeringualal kasvab olemasolev kõrghaljastus, lisaks on hinnanguliselt vajadus istutada 1221 puud. Osaliselt on võimalik puude istutamine gruppidega Golfi tee äärde. Lahendus täpsustatakse koostöös vallaga.

Olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Rae valla jäätmehoolduskirjadele. Konteinerid ei või paikneda naaberkinnistule lähemal kui 3 m.

4.6 Vertikaalplaneerimine

Planeeritud ala vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeritud kruntide sademevesi on kavandatud maksimaalselt hajutada krundi piires haljasalal ning suunata veekogudesse. Lahendus täpsustub ehitusprojekti. Olemasolevat maapinda hoonestusalal on lubatud tõsta maksimaalselt 0.5m. Planeeringu elluviimisel ei halvendata naaberkinnistute pinnasevete olukorda ja sademeveed ei valgu naaberkinnistutele.

4.7 Tuleohutusnõuded

Detailplaneeringus kavandatud hoonete tulepüsivusklass määrata edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3. Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Detailplaneeringus planeeritud hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi alla.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Standardisari EVS 812 või uuem.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoone juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik veevarustuse informatsioon peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav. Teave veejaotussüsteemi kohta koos väliste veevõtukohtadega peab olema kergesti leitav. Tuletõrje veevõtukohtad peavad olema varustatud kuivhüdrantidega ning oleme päästetehnikiga juurdepääsetavad.

Tuletõrjeveevarustuse lahendus on tagatud olemasoleva tiigi baasil, vt. Põhijoonis.

Hoonete projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad kitsendused:

- Planeeritud alal paikneb Suuresta peakraavi ja sellega ühenduses olevate kuivenduskraavide veekaitsevöönd on 1 m;
- Tiheasustusega alal ulatub maaparandussüsteemi avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal 7 meetri kaugusele;
- Planeeritud alale jääb osaliselt Peningi turbamaardla ja maaparandussüsteemi kitsendused;
- Pos nr 4 krundile rajatud puurkaevu (PRK0020788) sanitaarkaitseala on 10m;
- Pos nr 1 ja 6 kruntidel on elektriõhuliini (JÜRI II:JYR) kaitsevööndiga 10 m mõlemale poole liini telge;
- Pos nr 1, 3, 4 ja 6 kruntidele ulatub Golfi teekaitsevöönd (20m äärmise sõiduraja välimisest servast);
- Pos nr 4 krundil on olemasolev puurkaev (PRK0020788), mille sanitaarkaitseala ulatus on 10 m.

Ehitusprojektis täpsustatakse Pos nr 2 teenindamiseks rajatava puurkaevu asukoht ja sellest tulenevad kitsendused.

4.9 Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti käigus.

4.9.1 Veevarustus

Kavandatud kruntide veevarustus on lahendatud pos nr 4 krundil olemasolevast 62 m sügavusest puurkaevust (PRK0020788). Puurkaevul on Keskkonnaregistri kohaselt 10 m suurune sanitaarkaitseala. Planeering näeb ette uue puurkaevu rajamise pos nr 2 krundi teenindamiseks. Pos nr 2 krundi veevajadus on kuni 10 m³/d. Puurkaevu paiknemine täpsustatakse projektiga, arvestades 10 m sanitaarkaitsealaga.

Puurkaevu sanitaarkaitseala peab vastama Veeseaduses §149 määratud põhjaveehaarde sanitaarkaitseala ulatusele.

Puurkaevu rajamine peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“.

4.9.2 Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrjeveevarustuse lahendus tagatakse olemasoleva tiigi baasil, vt. Põhijoonis.

4.9.3 Reoveekanaliseerimine

Reovee käitlemine toimub planeeringuala siseselt lokaalsete lahendustena. Pos nr 4 krundile on lokaalne KLARO-SBR puhastu rajatud. Puhasti kuja on 25 meetrit.

Pos nr 2 heitvete kogumine ja puhastamine lahendatakse ehitusprojektis. Krundile on võimalik kavandada lokaalne puhasti kujaga 25m.

Lahenduse ellu viimisel tuleb ette näha meetmed tagamaks põhjavee kaitstus.

Reovee kogumismahuti rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ määratud nõuetega.

Reoveepuhasti asukohavalikul tuleb arvestada puurkaevu asukoha ja kujaga. Kujad ei tohi olla kattuvad.

4.9.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sadevesi valgub olemasolevatesse kraavidesse ja tiikidesse. Parklate puhul kasutada sademeveett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus jm). Maapinna kaldega on võimalik juhtida sademevesi parkimisalalt eemale ja võimalusel immutada haljasalal, koguda vms. Immutatav sademevesi peab vastama normatiivsetele nõuetele, vajadusel puhastada (parkimisala) sademevesi liiva-õlipüüdurites. Sademeveett ei ole lubatud juhtida naaberkinnistutele. Lahendus täpsustub ehitusprojekti.

Sademevee suublasse juhtimisel peab juhinduma keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Vastavalt Veeseaduse §129 lg 7 kohaselt on keelatud sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal.

4.9.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 337143. Planeeritud pos nr 4 krundi elektrivarustus on olemasolev ja planeering ei näe ette muudatusi. Planeeritud pos nr 2 hoone teenindamiseks on kavandatud elektritoide JÜRI piirkonnaalajaama JÜRI II fiidri õhuliini mastilt nr 23. Kavandatud jaotuskilbi toide on kavandatud 0,4 kV maakaablilt.

4.9.7 Telekommunikatsioonivarustus

Olemasolevat telekommunikatsioonilahendust ei ole plaanis muuta.

4.9.8 Soojavarustus

Soojusvarustuse lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on õhk-vee soojuspumbad, elektriküte, maaküte (soojuspuurauk), pelletküte ning puitküte. Lahenduse väljatöötamisel arvestada tänapäevaste innovatiivsete võimaluste ja keskkonnasäästlike lahendustega.

Soojuspuuraugu rajamisel peab arvestama keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 4 tulenevate nõuetega, samuti tuleb arvestada hüdrooloogiliste tingimuste ja põhjavee liikumise suunaga, et vältida põhjavee reostumist.

4.9.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatootmise miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

5. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritud tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritud tegevus on väikesemahuline olemasolevas väljakujunenud keskkonnas.

Planeeritud pos nr 2 ja 4 tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3m meetrit naaberkinnistu piirist, siis on tarvilik naabri kooskõlastus. Jäätmed koguda

kokku sorteeritult. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine tuleb korraldada vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Lõpliku kütteliikide valikul on kõik alternatiivid ja kütteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitage iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad).

Detailplaneeringulahenduse kohasel tegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Radoonitõrje kohapealt on oluline korralik ehituskvaliteet, mille all peetakse silmas ühtlast vundamenti, seinaosade suletud liitekohti, korralik ventilatsioonisüsteem jne.

Haljastuse rajamisel järgida, et valitaks keskkonda sobivad puu ja/või põõsaliigid.

Planeeringulahenduse elluviimine ei näe ette keskkonnalubade taotlemise vajadust. Lubade taotlemise vajadust täpsustatakse ehitusprojekti. Veeseadus §187 nimetatud juhtudel on vajalik taotleda veeluba (nt. süvendatakse veekogu).

Planeeringu elluviimisel tuleb lähtuda liiklusega kaasneva müra- ja vibratsioonitasemete normatiividest võttes aluseks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määruse nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtused.

Haljastuse ja veealade lahendus on põhimõtteline ja täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Põllumajandusamet on 16.10.2018 otsusega nr 14.1-1/21740 väljastanud Suuregolfi katastriüksusele maaparandusehitise projekteerimistingimused. Projekteerimistingimustes määratud nõudeid vt. lisa 1.

5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Projekteerimisel ja edaspidisel rajamisel ning kasutamisel tuleb arvestada järgnevate kuritegevusriske vähendavate nõuete ja tingimustega:

- kasutada atraktiivseid materjale;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- kujundada atraktiivne välisruum ja hooned;
- tagada alade hea vaadeldavus;
- valgustada juurdepääsu teed;
- tagada ala korrashoid.

Võimalike avariolukordade vältimiseks peab tagatud olema hoonete tuletõrje veevarustus jm asjaolud. Puhke- ja spordiala on juba aastaid toiminud ja võimalikud meetmed olukordade lahendamiseks on läbi mõeldud.

5.2 Planeeringu elluviimise tegevuskava

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud detailplaneeringule;
2. Rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine;
3. Servituutide seadmine.
4. Pos 6 transpordimaa krundi tasuta vallale võõrandamine 6 kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest alates;
5. Ehituslubade väljastamine Rajatiste ehitamiseks;
6. Taristu väljaehitamine kuni liitumispunktideni ning kasutuslubade väljastamine. Väljaehitatud taristu on eelduseks hoonete ehituslubade väljastamisele;
7. Ehituslubade väljastamine hoonetele.

II JOONISED

Joonis nr 1	Situatsiooniskeem
Joonis nr 2	Kontaktvööndi analüüsiskeem
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis. Tehnovõrkude planeering
	Illustreeriv materjal

III PLANEERINGU LISAD

1. Põllumajandusameti 16.10.2018 projekteerimistingimused nr 14.1-1/21740
2. KLARO-SBR reoveepuhasti tehnilised andmed
3. Elektrilevi tehnilised tingimused nr 337143

IV MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu vastuvõtmise teade Harju Elu 14.08.2020
2. Detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikustamisest informeerimine, puudutatud isikud 04.08.2020 nr 6-1/6805
3. Detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikustamisest informeerimine nr 6-1/6809
4. Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine 23.07.2020 nr 969
5. Detailplaneeringu algatamise teade Harju Elu 04.10.2019
6. Detailplaneeringu algatamise teade Rae Sõnumid 10.2019
7. Detailplaneeringu algatamise korraldus 25.09.2019 nr 1182
8. Rae vallavalitsuse kiri 27.06.2019 nr 6-1/4214-1
9. Detailplaneeringu algatamise taotlus. 18.02.2019

V KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ TABEL