

Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik
NURKSE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik Harjumaa
HUVITATUD ISIK:	Projekt Peetri OÜ (äriregistri kood 16066716) Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Roosaare tee 4a, 75312 Priit Pedanik, juhatuse liige +372 504 3115 priit@pedanik.ee
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Külli Samblik kylli.s@mail.com
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton +372 56 983 389 arno@opt.ee

PLANEERINGU KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	5
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	7
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
4.7. Vertikaalplaneerimine	8
4.8. Tuleohutusnõuded	8
4.9. Servituutide vajaduse määramine	8
4.9.1. Tehnovõrkude lahendus	9
4.9.2. Veevarustus	9
4.9.3. Tule tõrjevee varustus	10
4.9.4. Reovee kanalisatsioon	10
4.9.5. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	10
4.9.6. Elektrivarustus	11
4.9.7. Tänavavalgustus	11
4.9.8. Sidevarustus	11
4.9.9. Soojavarustus	12
4.10. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	12
4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	12
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	12
5.1. Eessõna	12
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	13
5.3. Müra ja vibratsioon	13
5.4. Põhjavesi ja pinnavesi	14
5.5. Radoon	14
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 27.09.2019. a väljastatud tehnilised tingimused nr 333229;
- Telia Eesti AS poolt 11.10.2019 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32773594;
- AS ELVESO 17.10.2019. a tehnilised tingimused nr VK-TT 196;
- Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 28.10.2019. a nr T – 494.

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani tehnovõrkudega koostas geodeesiakeskus osaühing G.E.Point, töö nr 18–G460, 04.10.2018. a.

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Kontaktvõõndi analüüs	AS-02	M 1:2000
3. Tugiplaani	AS-03	M 1:500
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovarustuse koondplaani	AS-05	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 11.04.2018. a.

Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”;
- 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”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Ülemiste järvest u 600 m ja Tallinna linnast 2 km kaugusele. Planeeringu ala jääb Peetri aleviku keskossa ja on ümbritsetud viimasel kümnendil ehitatud elamuhoonetest – üksik-, rida- kui ka korterelamutega. Lähimad korterelamud jäävad 11330 Järveküla-Jüri tee ja Uusmaa tee äärde ja on 4 – 3-korruselised. Lähipiirkonna ridaelamud ja üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned. Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeritavale alale on juurdepääs Uusmaa teelt. Planeeringu ala piirneb põhjas Uusmaa teega, mis ristub 100 m kaugusel 11330 Järveküla-Jüri teega. Riigi põhimaantee Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 2 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringu ala läheduses. Bussipeatus paikneb Vana-Tartu maantee ääres planeeringualast 500 m kaugusel (bussipeatus Veski). Planeeringualast 1,2 km kaugusel Tartu maantee ääres on bussipeatus Peetri.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres paikneb piirkonda teenindav põhikool.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga. Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks, so olemas infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaal-objektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringu ala jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus korterelamute ehitamiseks.



Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

Perspektiivne elamumaa (EVp) – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnovõrke, samuti elamute lähikümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Peetri alevikus tiheasustuse alal korter- ja ridaelamupiirkonnas.

Planeeringuala moodustab:

- Nurkse kinnistu, katastritunnus 65301:001:2836, pindala 4094 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane, kus kasvavad üksikud madalad lehtpuud ja põõsad.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Nurkse kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Järvepõllu, katastritunnus 65301:001:2257, pindala 59900 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestamata;
Uusmaa tee 17, katastritunnus 65301:001:1907, pindala 4795 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud 3-korruselise korterelamuga;
Uusmaa tee 11, katastritunnus 65301:001:1096, pindala 1870 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise ridaelamuga;
Vägeva põik 6, katastritunnus 65301:001:1102, pindala 1301 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga;
Salu tee 1, katastritunnus 65301:001:0716, pindala 1476 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud ühepereelamuga;
Salu tee 2, katastritunnus 65301:001:0717, pindala 1485 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud ühepereelamuga;
Salu tee 3, katastritunnus 65301:001:0718, pindala 1319 m², sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud ühepereelamuga;
Salu tee T1, katastritunnus 65301:001:0713, pindala 11788 m², sihtotstarve transpordimaa 100%;
Uusmaa tee T2, katastritunnus 65301:001:1076, pindala 1819 m², sihtotstarve transpordimaa 100%;
Uusmaa tee T3, katastritunnus 65301:001:1908, pindala 2081 m², sihtotstarve transpordimaa 100%.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud Uusmaa teelt, millest jääb 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu mnt) 100 m kaugusele.

3.5. Olemasolev tehnavarustus

Planeeringu ala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Uusmaa teel paiknevad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, gaasitorustik, drenaažitorustik, sidekaablid ja tänavavalgustus. Planeeringu ala läbib idapiiri ääres sidekaabel. Salu teel paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, side- ja madalpinge kaablid.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Nurkse kinnistu on ilma kõrghaljastusteta looduslik rohumaa.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringu maa-ala maakasutust kitsendavad tehnovõrkude kaitsevööndid:

- sidekanalisatsioon.

Seatud realservituudid ja isiklikud kasutusõigused:

- realservituut tee ehitamiseks ja kasutamiseks kinnistu nr [16439650](#) igakordse omaniku kasuks;
- tähtajatu isiklik kasutusõigus veetorustiku ja kanalisatsioonitorustiku omamiseks ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks OÜ Primero (registrikood [12659299](#)) kasuks.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Nurkse, suurusega 4094 m². Kinnistu Nurkse on ette nähtud jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa krundiks:

- Pos 1 krunt suurusega 1615 m², sihtotstarve elamumaa;
- Pos 2 krunt suurusega 1900 m², sihtotstarve elamumaa;
- Pos 3 krunt suurusega 564 m², sihtotstarve transpordimaa.

4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (elamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	450 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10 m elamu; 5 m abihoone

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	järgida kontaktvööndi üldist lahendust
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 10 m
Maksimaalne korruselisus	3
Välisviimistlus:	järgida kontaktvööndi üldist lahendust
Katusematerjal:	kivi, rullmaterjal või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Piirded

Korruselamute krunte ei ole lubatud piirata aiaga.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Uusmaa teelt. Pääsuks planeeritud kruntidele on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt, kokku 26 kohta.

Pos nr	Kavandatud korterite arv	Parkimisnormatiiv	Planeeritud kohtade arv
1	6	2	12
2	7	2	14
Kokku	13		26

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaa sihtotstarbega kruntide haljastamislahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min. 6 m.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu)	6 puud;
pos 2 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu)	7 puud;

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard 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.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 39.90 – 39.50 m. Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

4.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP2. Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 Ehitusõiguse tabelis. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Pos 1:

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisele 2 m äärest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2:

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablile, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisele 2 m äärest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 3:

- servituudivajadusega ala projekteeritud vee- ja reoveekanaliseerimise torustikule 2 m äärmise toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisele 2 m äärest, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud gaasitorustikule, 1 m toru teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Uusmaa tee T6 (65301:001:3625)

- Servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Uusmaa tee T4 (65301:001:0714)

- Servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Uusmaa tee T3 (65301:001:1908)

- Servituudivajadusega ala planeeritud gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Uusmaa tee T2 (65301:001:1076)

- Servituudivajadusega ala planeeritud reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

4.9.1. 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 tehnovõrkude, so elektri-, side-, soojavarustuse ning sademevee ärajuhtimise, põhimõtteline lahendus. Nende tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Veevarustuse ja olmekanaliseerimise torustik ning liitumispunktid kahele elumumaa krundile on rajatud. Tehnovõrkude joonisel on lahendus kajastatud vastavalt KE GEO OÜ töö nr TJ- 0121 2020.

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavaga aastateks 2017 – 2028 planeeritud rajatiste ehitamist.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel, tehnovõrkude koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.9.

4.9.2. Veevarustus

Veega varustamine on lahendatud vastavalt AS ELVESO poolt 17.10.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 196 ühisveevõrgi baasil.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevõrgist vett vastavalt Rae valla ühisveevõrgi ja -kanaliseerimise ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavale aastateks 2017 – 2028 koguses kuni 3,9 m³/d (117 m³/kuus).

Ühisveevõrk on rajatud avalikult kasutatavale teemaale vastavalt Projekt363 OÜ poolt 20.02.2020 koostatud Järvepõllu ja Uusmaa tee maaüksuse vee- ja kanalisatsioonitorustike projektile nr 190408.

4.9.3. Tuletõrjevee varustus

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse Uusmaa teel planeeritavast alast ca 100 meetri kaugusel asuvast tuletõrje hüdrantist. Hüdrantile on tagatud vaba juurdepääs päästetehnikale selle kasutamiseks ja hooldamiseks.

4.9.4. Reoveekanaliseerimine

Olmereovee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt AS ELVESO poolt 17.10.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr VK-TT 196 ühiskanaliseerimise baasil.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alalt vastu võtma olme reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavale aastateks 2017 – 2028 koguses kuni 3,9 m³/d (117 m³/kuus).

Ühiskanaliseerimine on rajatud avalikult kasutatavale teemaale vastavalt Projekt363 OÜ poolt 20.02.2020 koostatud Järvepõllu ja Uusmaa tee maaüksuse vee- ja kanaliseerimistorustike projektile nr 190408.

Vee ja olmereovee (VK) 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	54	1,8	54	1,8
2	63	2,1	63	2,1
Kokku	117	3,9	117	3,9

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavaga aastateks 2017 – 2028 planeeritud rajatiste ehitamist.

Kinnistute olemasolevad liitumispunktid planeerida tõstetava maapinnaga tasa, ühiskanaliseerimise liitumispunktideks planeerida PE vaatluskaevud 400/315.

Nurkse DP ala läbiv juurdepääsutee tuleb ehitada selliselt, et oleks tagatud torustiku paigaldussügavuse nõue: arvestatuna teekatte pinnast peab püsikatendi all toru peale jääma vähemalt 1 m.

4.9.5. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeritav ala on reljeefilt suhteliselt tasane ja lõunast piirneb sademevee kraaviga.

Sademeveed murualadel immutada oma krundi piirides ja selle valgumine ja juhtimine naaberkinnistutele pole lubatud. Sademeveed kõvakatendite aladelt (max vooluhulgaga ca 1,0 l/s), so parkaladelt juhtida läbi liivapüüduuri ning katustelt ja drenaažist tulev vesi sademevee kraavi. Planeeringuala ulatuses tuleb kraavi vajadusel puhastada ja regulaarselt hoida korras, et tagada sademevee äravool.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Sademevee ärajuhtimise lahendus, sh õli-liivapüüduuri asukoht määrata ehitusprojektiga.

Vastavalt Veeseaduse § 129 põhimõtetele tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Arvestada Rae valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 põhimõtteid:

- sademeveesüsteemidega ärajuhitav sademevee vooluhulk (ka tippvooluhulk) peab olema minimaalne;
- sademeveega ärakantavat reostust tuleb piirata selle tekkekohas, vähendamaks keskkonnale tekitatavat kahju.

Sademeveesüsteemiga ärajuhitav sademevee vooluhulk optimeerida, võimalusel rakendada vastavaid meetmeid:

- sademevee kokkuvooluaja pikendamine sademevee juhtimisega üle murupindade, et vähendada vooluhulga tippe ja üleujutusohte;
- võimalusel juhtida katustelt ja tänavatelt voolav sademevesi immutusaladele, madalatesse imbitiikidesse. Kasutada sademeveett kastmisveeks;
- sademevee kokkuvoolu aja pikendamine ühtlustusmahutite rajamisega sademeveesüsteemidele;
- kraavitusega aladel toimivad kraavid nii sademevee ärajuhtimise kui ka pinnavee taseme regulaatoritena vältides liigniiskuse tekkimist, seetõttu tuleb eriti ettevaatlikult suhtuda kraavituse asendamisse torudega;
- sademevee maksimaalne ärakasutamine, pikemas perspektiivis osaliselt olmeveena (tualettide loputusvesi, pesupesemine jne, eelduseks majasiseselt kahe erineva torustiku olemasolu).

4.9.6. Elektrivarustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 16.07.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 330075. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 200 A, faaside arv 3.

Detailplaneeringu alale elamumaa kruntide pos 1, 2, ja 5 elektriga varustamiseks on planeeritud 0,4 kV maakaablitrass Vindi-2 (Rae) alajaamast mööda Salu tee T1 tänavat krundi pos 2 piirile planeeritud jaotus- ja liitumiskilpi. Krundile pos 2 on ette nähtud servituudi seadmise vajadus kruntide pos 1 ja 5 kasuks.

Kruntide pos 3 ja 4 elektriga varustamine on planeeritud Kopli tee 37 olemasolevast toitekaablist paaris liitumiskilbiga kruntide piiril. Olemasolev liitumiskilp demonteerida.

Tingimused elektrivarustuse rajamiseks:

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping;
- elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele;
- planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
- kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.
- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.9.7. Tänavavalgustus

Uusmaa teele on tänavavalgustus rajatud.

4.9.8. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 11.10.2019 tehnilised tingimused nr 32773594.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on sideühendus ettenähtud Uusmaa teel asuvast sidekaevust PRT-190 kaablikanalisatsiooni trassiga mööda Uusmaa teed liitumispunktidega kruntide piiril.

Planeeritavale hoonetele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Sidekanalisatsioon ja liitumispunktid on planeeritud avalikult kasutatavate Uusmaa tee maa-alale.

Täiendavad tingimused siderajatiste rajamisel:

- Tellida Telia Eesti AS poolt ehitusprojekti koostamiseks tehnilised tingimused.
- 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.

- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

4.9.9. Soojavarustus

Planeeritud elamute soojavarustus võimalik lahendada lokaalselt kasutades keskkonnasõbralike lahendusi, nt vesi- õhk soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) vms. Alternatiivse variandina võimalik hoonete kütmine lahendada kasutada gaasi baasil. Täpsem lahendus anda ehitusprojekti koostamisel.

4.10. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

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

4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	0,41 ha	
kavandatud kruntide arv	3	
krunditava ala maa bilanss:		
sh elamumaa	3515 m ²	86,2%
sh transpordimaa	564 m ²	13,8%
kavandatud koormusindeks	300	
korruselisus	3	
planeeritud parkimiskohtade arv	26	
planeeritud korterite arv	13	
haljastuse osakaal	34%	

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Analüüsida mõju ümbritsevale keskkonnale lähtuvalt keskkonnamõju strateegilise hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses väljatoodud eelhinnangu tingimustele. Hinnata tuleb mõju lähedal asuvatele kaitsealustele objektidele, tegevustega kaasnevate tagajärgedele (vee, pinnase, õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon) keskkonna vastupanuvõimet, kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkust.

5.1. Eessõna

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (korterelamute 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:

- planeeritav katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
- planeeritav alal kasvavad mõned isetekkelised lehtpuud ja põõsad, teadaolevatel andmetel väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 28.10.2019) ei asu detailplaneeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;

- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (12.01.2019) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (12.01.2019) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala;
- planeeringu koostamisel on arvestatud lähiümbruste planeeringutega ja lahendusega on tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

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 avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade 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 avari (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.

Avariiohtlike 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.

5.3. Müra ja vibratsioon

Välisõhus levivale mürale kehtivad Eestis normtasemed, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. 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:

- 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 $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisinsolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- 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;
- arvestada planeeritava hoone 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.

5.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

5.5. Radoon

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) piirkonnas.

Radooni aktiivsuskontsentratsioon pinnaseõhus iseloomustab hoone aluse pinnase radooniriski taset ja võimaldab projekteerida meetmed, et takistada radooni pääsu hoone siseõhku.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” esitatud soovitudele. Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;
- soovitatav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine huvitatud isiku kulul koos vajalike servituutide seadmisega ja kandmisega kinnisturaamatusse;
- huvitatud isiku kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu ja selle Vallale tasuta üle andma hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel sellele ehitatud tee valmimisest ja teele kasutusloa väljastamisest;
- sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja detailplaneeringule;
- huvitatud isiku kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringu alast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala;
- huvitatud isiku kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatava tee, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede koos haljastusega väljaehitamise, sh omaniku järeelvalve, vastavalt detailplaneeringule;
- huvitatud isikul on kohustus täita eelloetletud punktides sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümmne) kuu möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest, kui punktis endas ei ole sätestatud teistsugust tähtaega;
- huvitatud isik kohustub rahastama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist tasudes valla arveldusarvele 4500 (neli tuhat viissada) eurot iga planeeritud elamisühiku eest. Rahastatavale objektile huvitatud isikul omandiõigust ei teki. Rahastamiskohustus kuulub täitmisele korraga hiljemalt 3 (kolme) kuu möödumisel detailplaneeringu kehtestamisest. Tasumisega viivitamisel on valla õigus nõuda huvitatud isikult viivist 0,03% (null koma null kolm protsenti) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest;
- huvitatud isiku kohustus on tagada tingimus, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud eelloetletud punktides sätestatud kohustused ning taristule ja avalikule ruumile on kasutusloa väljastatud.

Koostas:

Külli Samblik, arhitekt

25.11.2020