

OÜ MAART

Registreerimise nr 10256048

Töö nr	948/11
Tellija	Rae vald
Huvitatud isik	Elvira Fadina ef64@list.ru
Töö nimetus:	Järveküla Hiemäe tee 15 kinnistu ja lähiala detail- planeering
Köide	Planeering . Lisad
Projektijuht	M.Puusepp

Tallinn 2018

Köite koostajad**Amet****Nimi**

Projektijuht

M.Puusepp

Arhitekt

K.Tiitsmann

Volitatud arhitekt

K.Aksel

PLANEERINGU SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus	- 6 -
2. Olemasolev olukord	- 7 -
3. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus	- 7 -
4. Planeerimislahendus	- 8 -
4.1 Maakasutus ja krundistruktuur	- 8 -
4.2 Arhitektuurinõuded	- 9 -
5. Liikluskorraldus	- 9 -
6. Veevarustus ja kanalisatsioon	- 10 -
6.1. Majandus- ja joogiveevarustus	- 11 -
6.2. Olmereovee kanalisatsioon	- 11 -
6.3. Sademevee käitlemine	- 11 -
7. Elektrivarustus	- 12 -
8. Sidevarustus	- 12 -
9. Soojavarustus	- 12 -
10. Tuleohutus	- 12 -
11. Servituudid	- 13 -
12. Keskkonnakaitse, haljastus	- 13 -
13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	- 15 -
14. Planeeringu elluviimise tegevuskava	- 15 -

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Planeeringuala kontaktvööndi skeem
3. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust
4. Tugiplaan
5. Põhijoonis. Tehnovõrkude koondplaan
6. Skemaatiline tänava lõige. Lõige 1-1
7. Skemaatiline tänava lõige. Lõige 2-2
8. Skemaatiline tänava lõige. Lõige 3-3

PLANEERINGU LISAD

Lisa 1 MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse teade ajalehes Rae Sõnumid mai 2018 Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest.
2. Rae Vallavalitsuse teade ajalehes Harju Elu 27.04.2018 Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest.
3. Silver Suu ja Ülo Aljandi kiri 26.03.2018 Rae Vallavalitsusele esitatud vastuväidete ja parandusettepanekute tagasivõtmisest.
4. Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll 21.03.2018.
5. Rae Vallavalitsuse kiri 19. 03. 2018 nr 6-1/13537-5 vastuseks Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud küsimustele. Adressaat : Ülo Aljand ja Silver Suu.
6. Rae Vallavalitsuse teade ajalehes Rae Sõnumid märts 2018 Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimumisest.
7. Rae Vallavalitsuse teade ajalehes Harju Elu 02.03.2018 Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimumisest.
8. Rae Vallavalitsuse kiri 01. 03. 2018 nr 6-1/1448 Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust informeerimine. Adressaat : külavanemad.
9. Rae Vallavalitsuse kiri 28. 02. 2018 nr 6-1/1447 Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust informeerimine. Adressaat : Peeter-Ülo Dobrjanski.
10. Rae Vallavalitsuse kiri 28. 02. 2018 nr 6-1/1447 Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust informeerimine. Adressaat : Elvira Fadina.
11. Vastuväited ja parandusettepanekud Hiimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringule. Ülo Aljand ja Silver Suu kiri 02.02.2018.
12. Rae Vallavalitsuse teade ajalehes Rae Sõnumid jaanuar 2018 Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku toimumisest.
13. Rae Vallavalitsuse teade ajalehes Harju Elu 05.01.2018 Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku toimumisest.
14. Rae Vallavalitsuse kiri 28. 12. 2017 nr 6-1/13538 Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine. Adressaat : külavanemad.
15. Rae Vallavalitsuse kiri 28. 12. 2017 nr 6-1/13537 Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine. Adressaadid : Elvira Fadina, Peeter-Ülo Dobrjanski, Silver Suu, AS Osoran, OÜ Kodala
16. Rae Vallavalitsuse korraldus 19. detsember 2017 nr 1729 Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
17. Rae Vallavalitsuse korraldus 9. mai 2017 nr 629 Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine. Lähteseisukohad.

18. Detailplaneeringu algatamise teade. Aprill 2015 Rae Sõnumid.
19. Detailplaneeringu algatamise teade. 02.04.2015 Harju Elu
20. Naabritele saadetud kiri detailplaneeringu algatamisest 31.03.2015 nr 6-1/2335
21. Järveküla Hiiemäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Rae Vallavalitsuse korraldus 17.03. 2015 nr 383
22. Leping detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale. 10.11.2014
23. Järveküla Hiiemäe tee 15 kinnistu detailplaneeringu eskiis. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 07.02.2013
24. Järveküla Hiiemäe tee 15 kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse läbivaatamine. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni protokoll 28.04.2011
25. Järveküla Hiiemäe tee 15 kinnistu detailplaneeringu algatamisest. Rae Vallavalitsuse kiri 03.11.2010 nr 6-2/5895
26. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks 13.10.2010

Lisa 2 KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Lisa 3 VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

1. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 230518
2. AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 108

I SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Hiimäe tee 15 kinnistu, katastritunnusega 65301:001:0879, kaheks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne elamumaa juhtotstarve.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Lähteseisukohad Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks, kinnitatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 629 09.05.2017
- Planeerimisseadus (28.01.2015)
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla arengukava
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Järveküla küla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering (algatatud Rae Vallavolikogu 11.05.2010 otsusega nr 111)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Hiimäe tee 15 katastriüksuse plaan
- Muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

Järveküla Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku Elvira Fadina tellimusel.

Planeeritava ala mõõdistas ja alusplaani koostas OÜ Gesenk, töö nr 1202GA 18.11.2010.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Järveküla põhjapoolses osas, olemasoleva hoonestatud elamuala lõunaservas. Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele nähakse ette Hiiemäe teelt. Planeeritav ala haarab Hiiemäe tee 15 kinnistut (registriosa nr 8506002, katastritunnus 65301:001:0879, maatulundusmaa 100%, pindala 3079 m², omanik on Elvira Fadina). Lähialana kaasatakse planeeringusse Hiiemäe tee L1 (65301:001:3434), mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Planeeritav ala piirneb: põhjast Kodala vkt 26, Kodala vkt 27, idast Kodala vkt 27a, lõunast Pihlaka ja läänest Hiiemäe tee L1 kinnistutega.

Hiiemäe tee 15 kinnistu on hoonestamata looduslik rohuma. Planeeritaval alal tehnovõrgud puuduvad.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused :

- Hiiemäe tee kaitsevöönd kuni 10 meetrit teemaa piirist
- Ehitusjoon lähtuvalt olemasolevast hoonestusest Hiiemäe teel

3. Planeeringuala kontaktvööndi iseloomustus

Lähiümbruse elamumaade hoonestuseks on peamiselt kahekorruselised üksikelamud või ridaelamud.

Kodala tänava elamukruntide suurused ja täisehituse protsent on vahemikus 1100-1500 m² ning 13-22 %. Hiiemäe tee elamukruntide vastavad näitajad on 207-2100 m² ning 16-20 %.

Hiiemäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud 25 elumaa krunti suurusjärgus 1500 m². Kruntide hoonestusalad on planeeritud väljapoole tee kaitsevööndit, mille ulatuseks on ette nähtud 7m krundi tänavapoolsest piirist.

Hiiemäe teel ei ole välja kujunenud kindlat ehitusjoont kus hooned paiknevad teatud kaugusel kinnistu tänavapoolsest piirist.

Katusetüübina on levinud kaldkatused viil- ja kelpkatustena, katusekalle 15-30°. Harjajoon on paralleelne või risti krundi tänavapoolse piiriga.

Välisviimistluses on levinud tellise, krohvi, puitlaudise ja looduskivi kasutamine.

Piirkonna teed on valdavalt asfaltkattega ja heas seisukorras. Eraldi kergliiklusteed või jalgteed puuduvad. Lähimad bussipeatus asub Vana-Tartu maanteel.

Kokkuvõttes võib öelda, et naaberalade hoonestus on arhitektuurselt kirju ja ei moodusta ühtset tervikut.

4. Planeerimislahendus

4.1 Maakasutus ja krundistruktuur

Hiimäe tee 15 kinnistust on moodustatud kaks elamumaa krunti: Hiimäe tee 15 ja Hiimäe tee 17. Planeeritud kruntide pindalad on 1540 m² ja 1489 m², kruntide kasutamise sihtotstarve – üksikelamu maa. Moodustatavatele kruntidele võib ehitada ühe hoone ning kuni kaks abihoonet. Pos 1 krundi hoonete suurim ehitisealune pind on 230 m² ja krundil pos 2 220 m².

Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu (OÜ Optimal Projekt töö nr 118) lahendusest tulenevalt on moodustatud Hiimäe tee 15 kinnistust 50 m² suurune transpordimaa krunt.

Kruntide ehitusõigus (sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja kõrgus) on esitatud põhijoonisel ja eraldi tabelina (vt tabel 1).

Kruntide piirialad on planeeritud haljastada.

Tabel 1 Kruntide ehitusõigus

Pos nr	Krundi aadress	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Hoonete suurim ehitisealune pind (m ²)	Hoonete suurim lubatud korruselisus/kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Maa sihtotstarve	
						Detailplaneeringu liikides	Katastriüksuse liikides
01	Hiimäe tee 15	1540	230	2/8; 1/5*	1+2*	EE 100%	E 100%
02	Hiimäe tee 17	1489	220	2/8; 1/5*	1+2*	EE 100%	E 100%
03	Hiimäe tee L2	50	-	-	-	LT 100%	L 100%

* abihoone

Detailplaneeringutes kasutatav maakasutuse sihtotstarve:

EE - üksikelamu maa

LT - tee ja tänava maa

Katastriüksuse sihtotstarve:

- E - elamumaa
- L - transpordimaa

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala ette nähtud elamumaaks. Detailplaneeringuga kavandatu: kahe elamumaa ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine planeeritavale alale vastab üldplaneeringu põhimõtetele piirkonna arengust.

4.2 Arhitektuurinõuded

- Lahtine hoonestusviis
- Elamu (põhihoone) lubatud suurim kõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv on kaks korrust maa peal
- Abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv on üks korrus maa peal. Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind krundil on kokku kuni 80 m².
- Hoone ± 0.00 sokli peal, sokli kõrgus maapinnast 50-60 cm
Katusekalle 15-30°, katusetüübiks viilkatus, kelpkatus või puitkatus (ühepoolse kaldega katus). Väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega. Harjajoon projekteerida risti või paralleelne krundi tänavapoolse piiriga.
- Fassaadimaterjalina kasutada tellist, krohvi, puitu ja looduskivi.
- Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun)
- Kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5 m kõrgune vertikaalsetest laudadest piirdeaed. Kruntidevahelised piirded võivad olla traatvõrkaiad. Piirdeid on lubatud kombineerida hekiga.
- Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga
- Ümarpalkhooned ei ole lubatud
- Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga

5. Liikluskorraldus

Planeeritud Hiimäe tee 15 ja Hiimäe tee 17 kruntidele on kavandatud asfalteeritud juurdepääsud Hiimäe teelt. Nimetatud juurdepääsud rajavad Hiimäe tee 15 ja Hiimäe tee 17 kruntide omanikud.

Planeeritud Hiimäe tee lahendus on koostatud ja lahendatakse hilisemates etappides kooskõlas OÜ Optimal Projekt poolt koostatud Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringule (DP0631) töö nr 118. Kvartalisisesel Hiimäe tee sõiduteel laiuseks on planeeritud 4,6m, kõnniteel 1,5m. Sõidu- ja kõnnitee on ette nähtud äärekivideta, sest äärekiviga eraldusriba eeldab

sademevee kanalisatsiooni olemasolu. Sõidu- ja kõnnitee piirjoon tähistatakse joonmärgisena, betoonist eralduskividega või muul viisil. Hiimäe teele on planeeritud tänavavalgustus ja teemaa-alasse tehnovõrgud.

Hiimäe teele on määratud teekaitsevöönd 7m krundipiirist.

Käesoleva detailplaneeringu raames rajatakse asfaltkattega tee olemasoleva tee laiuse ja valmidustasemega ilma tänavavalgustuse ja haljastuseta alates Hiimäe tee asfalteeritud teest kuni planeeringuala Hiimäe tee 15 kinnistupiirini.

Juhul kui Hiimäe tee 15 kinnistu planeeringualal hakatakse elamuid ehitama enne kui on rajatud Järveküla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud Hiimäe tee lõik, nähakse ette käesoleva detailplaneeringuga välja ehitada Hiimäe tee killustikkattega teeks ilma kergliiklustee, tänavavalgustuse ja haljastuseta alates rekonstrueeritavast asfaltkattega teelõigust kuni Hiimäe tee 17 krundi juurdepääsuni. Killustikkattega sõidutee laiuseks on planeeritud 4,6 m.

Eeltoodust lähtuvalt on planeeritud Hiimäe tee nimetatud lõigud ja koostatud tee lõiked.

Autode parkimine on ette nähtud kruntide territooriumidel, kolm parkimiskohta kummalgi krundil. Rae valla üldplaneeringu järgi on nõutud minimaalselt kaks kohta ühe elamuühiku kohta.

6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala majandus- ja joogiveevarustus ning olmereovee kanalisatsioon on planeeritud lähtuvalt AS ELVESO tehnilistest tingimustest VK-TT 108 29.05.2015.

Planeeringuala ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrgu lahendus on koostatud ja lahendatakse hilisemates etappides vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele ning kooskõlas Optimal Projekt OÜ poolt koostatud Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringule (DP0631) töö nr 118. Ühisvee ja reoveekanalisatsiooni osa projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele ja Rae valla ÜVK arengukavale. Esitatud tehnovarustuse lahendus (vt joonis 5 Põhijoonis. Tehnovõrkude koondplaan) on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Tulenevalt Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala lepingule „Leping detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale“ on kohustuslik tagada alale toimiv ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrk.

Planeeritud ÜVK torustikele on ette nähtud servituudivajadusega ala: 2+2 m välimise toru teljest väljapoole.

6.1. Majandus- ja joogiveevarustus

Vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele on planeeringualale lubatud vett koguses kuni 24,0 m³/kuus (0,8m³/d), vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Planeeritud kruntide Hiimäe tee 15 ja Hiimäe tee 17 krundipiiridele (mitte kaugemale kui 1m väljapoole üldkasutatava tee maale) on ette nähtud sulgarmatuurid (kummikiilsiidrid), mis jäävad liitumispunktideks ühisveevärgiga.

6.2. Olmereovee kanalisatsioon

Olemasolev Hiimäe tee alla jääv reoveekanaliseerimise torustik likvideeritakse ning uus torustik rajatakse haljasalale tee maa-alal. Uus torustik ühendatakse olemasoleva torustikuga Kodala vkt 26 kinnistu vastas ja suubub reoveepumpla ees olevasse kaevu.

AS ELVESO on nõus, vastavalt tehnilistele tingimustele, vastu võtma planeeringualalt reovett kokku koguses kuni 24,0 m³/kuus (0,8 m³/d).

Planeeritud krundipiiridele, mitte kaugemale kui 1m väljapoole üldkasutatava tee maale, on ette nähtud kanalisatsiooni vaatluskaevud, mis on liitumispunktideks ühiskanalisatsiooniga.

6.3. Sademevee käitlemine

Planeeritava ala maapind on idast lääne suunas ühtlaselt langev. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 39.27 kuni 41.17 meetrit. Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon, sademevesi kruntidel immutatakse pinnasesse.

Sademevee käitlemisel tuleb arvestada järgmist :

- olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires
- elamukruntidel on lubatud maapinda tõsta kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusarvude suhtes
- maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast
- sademevee ärajuhtimiseks on võimalik paigaldada Hiimäe tee L1 alla sademevee torustik ning ühendada see Hiimäe tee 28 krundi ees olevasse kraavi.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud, mida arvestab vertikaalplaneeringu lahendus

7. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehniliste tingimuste nr 230518 25.05.2015 järgi on planeeringuala kruntide elektrienergiaga varustamine lahendatud peakaitsmega $\alpha 3 \times 25$ A kruntide ühisele piirile ehitatavast liitumiskilbist toitega 0,4 kV kaabelliinilt. 0,4 kV kaabelliini trass on planeeritud alates Kodala-1 10/0,4 kV alajaama F1 kaablimastist Hiimäe tee 28 (vana aadressiga Hiimäe tee 20) ees.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

8. Sidevarustus

Moodustatavate kruntide telekommunikatsiooniühendusteks on planeeritud kasutada raadiolahendusi.

9. Soojavarustus

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

10. Tuleohutus

Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev TP-3. Hoonestusalade minimaalne vahemaa on 10 m. Hooneväliseks tulekustutuseks vajaliku kustutusvee saamiseks on käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hüdrant Hiimäe tee ääres (vt joonis 5 Põhijoonis. Tehnovõrkude koondplaan). Tuletõrjehüdrandi kasutusraadius on 100 m.

Täiendavate tuleohutusmeetmete vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti Päästkeskusega ehitusprojektidega. Planeeringu koostamisel on arvestatud standardite EVS 812-6:2012 ja EVS 812-7:2008 nõudmistega.

Päästetehnikale on tagatud juurdepääs Hiimäe teelt planeeritud kruntidele tulekahju kustutamiseks.

Ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualad planeeringualale ei ulatu.

11. Servituudid

Tabel 2 Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi/ krunt</i>	<i>Valitsev isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Hiiemäe tee L1	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Annab planeeritud 0,4 kV kaabelliini valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat kaabelliini. Servituut kaitsevööndi ulatuses 1+1 m.
Hiiemäe tee L1	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Annab planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevaid tehnovörke. Servituudid kaitsevööndi ulatuses 2+2 m.
Hiiemäe tee L1	Gaasitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Annab planeeritud gaasitorustiku valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat torustikku. Servituut kaitsevööndi ulatuses 2+2 m.
Hiiemäe tee L2 (pos 03)	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Annab planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi krundi kulgevaid tehnovörke. Servituudid kaitsevööndi ulatuses 2+2 m.
Hiiemäe tee L2 (pos 03)	Gaasitorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Annab planeeritud gaasitorustiku valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi krundi kulgevat torustikku. Servituut kaitsevööndi ulatuses 2+2 m.
Talutaguse	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Annab planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevaid tehnovörke. Servituudid kaitsevööndi ulatuses 2+2 m.
Hiiemäe tee	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Annab planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevaid tehnovörke. Servituudid kaitsevööndi ulatuses 2+2 m.
Hiiemäe tee 28	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Naaberkinistule Hiiemäe tee L1 planeeritud 0,4 kV kaabelliini kaitsevöönd 1+1m ulatub osaliselt kinnistule.

12. Keskkonnakaitse, haljastus

Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala ette nähtud elamumaaks. Planeeritavale alale kavandatakse kaks üksikelandut ja abihooned.

Planeeringualal puudub vajadus keskkonnamõju hindamise või riskianalüüsi koostamiseks, sest kavandatavate üksikelandute keskkonnamõju on minimaalne. Planeeritavate kruntide piirialad on kavandatud haljastada. Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6 m. Iga likvideeritava puu kohta näha ette asendusistikud.

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, sorteeritud prügi liigiti kogumiseks. Kui prügikonteiner asub lähemal kui kolm meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae valla vastavast määrusest.

Vastavalt Harjumaa radoonikaardile kuulub ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega (30-50 K Bq/m³) piirkonda. Kui enne ehitusprojektide koostamist ei ole teostatud radooniuuringut, on kohustuslik radooniohutu hoone projekteerimine. Uuringu teostamisel on ehitusnõuded vastavalt uuringu tulemustele.

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest väljastatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeerimislahenduse elluviimisel tuleb põhjavee kaitsmisel arvestada järgmist :

- Planeeringuala liidetakse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Uusehitused varustatakse veega ja olmereovesi kanaliseeritakse väljaehitatud ja perspektiivsete tehnovõrkude baasil.
- Olmereovee kanalisatsiooni liitumiskaevud peavad olema vettpidavad
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ohtlike ainete pinnasesse sattumist
- Avariilukordade, mille tulemusena reostub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti nõuetest.
- Ehitustegevuse ja hoonete kasutamisel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringualal puuduvad kaitse alla võetud objektid.

13. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- tühermaa krundile kapitaalse hoonestuse ehitamine
- hoonete ja nende juurdepääsude hea valgustatus
- haljastuse rajamine, mis ei soodusta kriminogeense elemendi varjevõimalusi
- videovalve, alarmseadmed, liikumisandurid
- vastupidavad uksed, aknad ja lukud
- naabrivalve

14. Planeeringu elluviimise tegevuskava

- Katastritoimingud, Rae Vallavalitsuse korralduse alusel maasihtotstarbe muutmine ning kruntideks jagamine.
- Kruntide moodustamine: maamõõtmine koos kinnistusraamatukannetega.
- Vajalike servituutide seadmine
- Omal kulul moodustatud Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu Rae Vallale tasuta üle andmine kolme kuu jooksul alates transpordimaa kinnistu moodustamisest.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega.
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks.
- Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine.
- Omal kulul rekonstrueerima asfaltkattega teeks Detailplaneeringualale juurdepääsuks vajaliku Hiimäe tee lõigu, alates Hiimäe tee asfalteeritud teest kuni Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu alani, olemasoleva tee laiuse ja valmidustasemega ilma tänavavalgustuse ja haljastuseta.
- Juhul kui Hiimäe tee 15 kinnistu planeeringualal hakatakse elamuid ehitama enne, kui on rajatud Järveküla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud Hiimäe tee lõik, tuleb H uvitatud isikul omal kulul enne elamute ehitamist rekonstrueerida Hiimäe tee 15 kinnistule detailplaneeringuga kavandatud elamukruntidele juurdepääsutee killustkkattega teeks ilma kergliiklustee, tänavavalgustuse ja haljastuseta.

- Hoonete ehituslubade väljastamine. Tagada, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne, kui on täidetud detailplaneeringu lepingus sätestatud kohustused ning tehnovõrkudele ja teedele on kasutusload väljastatud.
- Elamute ja abihoonete ehitus.
- Hoonete kasutuslubade taotlemine.

/Mati Puusepp/

/Kai Aksel/