

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

KÖITE SISUKORD

I. MENETLUSDOKUMENDID

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
3.1. PLANEERINGUALA	4
3.1.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
3.1.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
3.1.3. Olemasolev tehnovarustus ja piirangud	4
3.1.4. Olemasolev haljastus ja keskkond	4
3.1.5. Teostatud uuringute kokkuvõtte	5
3.2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	5
3.2.1. Ajaloost	5
3.2.2. Piirinaabrid	6
3.2.3. Kontaktvööndi kinnistute krundistruktuur ja hoonestustihedus	6
4. PLANEERINGUS KAVANDATU	6
4.1. ÜLDOSA	6
4.1.1. Vastavus üldplaneeringule	6
4.1.2. Üldised arhitektuurinõuded	7
4.1.3. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	7
4.1.4. Ehitistevahelised kujad	8
4.1.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks	9
4.1.6. Kavandatud kitsendused, servituudid	9
4.2. LIIKLUSKORRALDUS	9
4.3. KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	10
4.3.1. Eessõna	10
4.3.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariilukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed	11
4.3.3. Meetmed haljastuse kaitseks	11
4.3.4. Meetmed põhjavee kaitseks	12
4.3.5. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks	12
4.3.6. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised ja keskkonna-alased mõjud	13
4.3.7. Mürataseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel	13
4.3.8. Sademevee käitlemine	14
4.3.9. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine	14
4.4. TULEOHUTUSNÕUDED	15
4.5. TEHNOVÕRGUD	15
4.5.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	15
4.5.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	16
4.5.3. Elektri- ja sidevarustus	16

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

4.5.4. Soojavarustus	16
4.6. ENERGIATÕHUSUS JA -TARBIMISE NÕUDED	17
5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE	17
5.1. Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks	17
5.2. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	17
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	18

III. LISAD.

L1. Visualiseering

L2. Geodeetiline alusplaan (koostatud KIV Kolm Grupp OÜ, töö nr T-307, töö nr. A21289, 20.12.2021)

L3. Elektrilevi Tehnilised tingimused

L4. Ekspert hinnang Suursoo küla miljööväärtuse säilitamise tingimuste kohta (koostatud Elo Lutsepp, 03.07.2015)

IV. JOONISED

1. Situatsiooniskeem

2. Väljavõtte üldplaneeringust

3. Kontaktvõõndi skeem

4. Tugiplaan

5. Põhijoonis tehnoorkudega

V. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Lisa nr 2 Rae valla, Milvi Lõbu ja Eelprojekt OÜ vahel 11.08.2014 sõlmitud lepingule “Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks”;
- Rae vallavalitsuse 01.12.2020 a. korraldus nr 1607 “Suursoo küla Ingamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine”;
- Planeerimisseadus;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Eesti Vabariigis kehtivad normid ja standardid;
- Muud kehtivad õigusaktid.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- 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”;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Katastriüksuse plaan.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Eksperthinnang Suursoo küla miljööväärtuse säilitamise tingimuste kohta;
- Geodeetiline alusplaan (koostatud KIV Kolm Grupp OÜ, töö nr T-307, töö nr. A21289, 20.12.2021);
- Haljastuse inventeerimise aruanne (koostatud Keskkonnabüroo Grün-E OÜ, töö nr 010621-1, 01.06.2021).

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millest ühel paikneb olemasolev majapidamine ning üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringuala suurus on 14,45 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. PLANEERINGUALA

3.1.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Suursoo külas. Rae valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt olemasoleval elamumaa juhtotstarbega Suursoo küla ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtuslikul alal. Planeeritav ala hõlmab Ingamäe kinnistu põhjapoolset osa. Ingamäe kinnistu suurus on 14,48 ha, katastritunnus 65303:004:0139, sihtotstarve – maatulundusmaa 100%.

Juurdepäas on põhjaküljest kohaliku valla omanduses oleva asfaltkattega Samblamäe teelt.

3.1.2. Maakasutus ja hoonestus

Kinnistul asub olemasolev majapidamine elamu ja abihoonetega. Kõlvikuline jaotus on järgmine:

-haritav maa 0,57 ha;

-looduslik rohumaa 11,98 ha;

-õuema 0,35 ha;

-muu maa 1,58 ha (sh veealune maa 1,58 ha).

Ehitisregistri andmetel on kinnistul järgmised hooned: elamu, ehitisregistri kood 116018148 ja küün, ehitisregistri kood 116018149.

3.1.3. Olemasolev tehovarustus ja piirangud

Olemasolev majapidamine on liitunud elektrivõrguga, veevarustus kohalikest puurkaevust. Muud tehnotrassid puuduvad.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin alla 1 kV (M8579503/Talud (Laua t.));
- Elektrimaakaabelliin (MKL8579503/Talud (Laua t.));
- Kaev, ehitisregistri kood 220413124;
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest;
- Maaparandushoivuala, maaparandussüsteemi maa-ala (4109220020530002);
- Eesvoolu kaitsevöönd – avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²;
- Peningi turbamaardla;
- Avatud eesvool valgalaga kuni 10 km² (SALUKÜLA I (K-1)) ehk maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1 m;
- Kohaliku tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest;
- Suursoo küla on pärandkultuuri objekt – EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) reg. 653:AST:001.

3.1.4. Olemasolev haljastus ja keskkond

Suurema osa kinnistust moodustab põld ja looduslik rohumaa. Kõrghaljastus paikneb peamiselt kinnistul asuvate kraavide ääres, pikki Samblamäe tee äärt ning üksikud puud olemasoleva hoonestuse läheduses.

Planeeritava ala reljeef on üldises mahus tasane, mida läbivad kuivenduskraavid sügavusega ca 1 m, ala ida- ja lõunaküljes kulgeb kraav sügavusega ca ≤2,5 m. Absoluutkõrgused jäävad 41-43 m vahele.

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Harjumaal pinnase radooniriski kaardi kohaselt on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m).

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Planeeringualal ei ole ehitusgeoloogilisi uuringuid läbi viidud.

3.1.5. Teostatud uuringute kokkuvõtte

- Ekspert hinnang Rae vallas Suursoo küla Ingamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusele:
 - kavandatavate eluhoonete (kruntidel pos. 1-3) kaugus teest on igati sobilik ja loogiline; idapoolse rajatava krundi (pos. 2) eluhoone soovitatavalt kavandada L-kujulise põhiplaaniga;
 - hoonete teine korrus võiks olla täies mahus välja ehitatud;
 - hoone kõrgus peaks järgima hoone laiust;
 - tuleks hoiduda piiratud mahuga õueala täisehitamist rohkete abihoonetega;
 - kruntidel teostama kuivenduskraavide puhastuse;
 - tee äärde olemasoleva võsa asemel peaks istutama kvaliteetset kõrghaljastust;
 - uute elamukruntide rajamine vaadeldaval alal, mis jäävad kõrvale tihedalt asustatud külatuumikust, on igati tervitatav ning lisab aktiivselt kasutatud asundusele vaid korrastatud ilmet, kruntide suurus on piisav ka sissesõiduteede ja vajaliku imbväljaku rajamiseks.
- Haljastuse inventeerimise aruanne:
 - tegemist on koduaiaga, pinnakattena on valdavalt muru, taimed on heas seisukorras ning olemasolev haljastus on soovitatav säilitada;
 - asendusitustuse korral tuleks liikide valikul lähtuda olemasolevast taimestikust.

3.2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

3.2.1. Ajaloost

Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub Ingamäe kinnistu osaliselt Suursoo küla ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtuslikul alal.

Pikavere-Suursoo asundus rajati Vaida, Kurna, Aruküla, Peningi ja Pikavere asunduste vahel asuval Suursoo osal, mis kuulus varem Pikavere mõisale.

Asunduskomisjoni poolt alustati teede rajamise, kuivenduskraavide kaevamise ja maaülesharimistöödega 1930 kevadel, lõpetati 1934. Asustatud Suursoo kogusuurus oli 730 ha, millest 35 ha mineraalmaad, muu osa madalsoo, turbakihi sügavusega 2-3 meetrit. Mineraalkünkad asusid laiali paisatult soos, millele valiti hoonete asukohad.

Lisaks kuivendustöödele ja teede rajamisele teostati ka kruntide hoonestamine Asunduskomisjoni ettevõttel 1931-1933.

Suuruselt olid ehitised peamiselt kolme tüüpi põrandapinnaga 275, 240 ja 215 m².

Suursoo küla loodi 1930-ndatel näidisasundusena Pikavere Suursoo maa-alale, mille harimiseks ja hoonestamiseks rajati kuivendussüsteemid. Tolleaegse planeerimiskava järgi pidi iga talu juures olema ruumi õueala, viljapuuaiad ja loomade pidamiseks.

Suursoo külas paiknevad taluõued ridaküla põhimõtte l, kus iga talu õu järgib oma sisemist planeeringut ja hoonete paigutust ning taluhooned külatänavas suhtes korrapära ei moodusta.

Külast läbi viivaid teid ääristab kõrghaljastus, mille vahelt avanevad vaated õuetele vaheldumisi põllumaadega.

Asunduskülad planeeris arhitekt Erika Nõva, kelle loomingut iseloomustab praktiline stiil, maa- ja looduslähedus. Peamiselt eelistati elumaja abihoonetega nurkehitiseks kokku ehitada kogupindalaga ca 230 m². Materjalideks kasutati kohapeal valmistatud tsementbetoonkive, välisviimistluses telliseid (elamute osas).

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

3.2.2. Piirinaabrid

Planeeringuala piirinaabrid on:

Põhjaküljes:

jätakuvalt riigi omandis olev maa;

Idaküljes:

jätakuvalt riigi omandis olev maa;

Pihlaka 65303:004:0089, maatulundusmaa 100%;

Paunküla metskonna maatükk 466, 65303:004:0267, maatulundusmaa 100%;

Lõunaküljes:

Veski 65303:004:0204, maatulundusmaa 100%;

Peetri 1 65303:004:0079, maatulundusmaa 100%;

Lääneküljes:

Soohaldja, 65303:004:0238, maatulundusmaa 100%.

3.2.3. Kontaktvööndi kinnistute krundistruktuur ja hoonestustihedus

Ühtne ehitusjoon ja arhitektuurne stiil piirkonnas puuduvad. Hoonete kõrgus on piirkonnas ühest kuni kahe korruseni, katuse kalded vahemikus 10...50° ning katuse harjad nii risti kui ka paralleelselt teedega, hooned on erineva välisilme ja viimistlusega.

Kontaktvööndi sisse kuuluvad 87 kinnistut ja info naaberplaneeringute, hoonestustiheduse ja ehitusõiguse kohta on näidatud tabelis joonisel 3.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

4.1. ÜLDOSA

4.1.1. Vastavus üldplaneeringule

Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu maa-ala hajaasustusalas.

Planeerimisel on lähtutud Rae valla kehtestatud vastavatest planeerimispõhimõtetest:

-Hoonete rajamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta, arvestades alal domineeriva arhitektuuriga (täpsemad tingimused on üldplaneeringu lisan 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“);

-Parkimine tuleb lahendada arendataval krundil, iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta;

-Krundil võib olla 1 põhihoone ja kuni 5 abihoonet (täpsemad tingimused on üldplaneeringu lisan 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“);

-Õuema minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha;

-Alla 1,0 ha suurust katastriüksust väiksemaks ei jagata, kinnistule võib määrata elamumaa sihtotstarbe, kui hajaasustuspõhimõte toetab uue elamuaseme tekkimist;

-Hajaasustuses on lubatud elamute rajamine hajaasustuse põhimõttel, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus vähemalt 300 m;

-Ühele elamumaa sihtotstarbelisele katastriüksusele on lubatud ehitada üks ühepereelamu koos abihoonetega (täpsemad tingimused on üldplaneeringu lisan 3 „Piirkondlikud hoonestustingimused“).

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.
Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4.1.2. Üldised arhitektuurinõuded

Planeeritud hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, arvestama olemasolevat miljööd.

Elamu teine korrus peab olema täismahus viilualune.

Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus.

Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus, kõrgus kuni 9 m.

Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Lähtuda ajaloolise Suursoo küla majade parameetritest: laius 6-8 m, pikkus 20-22 m, L-kujulise või ristkülikukujulise põhiplaaniga.

Põhihoone võib olla lühem, kuid peab visuaalset miljösse sobima. Kahepoolse kaldega vintskapid ei ole lubatud.

Suured klaaspinnad fassaadilahenduses ei ole lubatud.

Katusekalle 40-45⁰. Fassaadimaterjalid: puit, tellis, krohv.

Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Abihoone ja piirded peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.

4.1.3. Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

Ingamäe kinnistu detailplaneeringu lahendus jätkab Suursoo küla ajaloolist planeeringut, kus moodustavate elamumaa kinnistute suurus võimaldab hoonestust ja tegevusi paigutada vastavalt vajadusele.

Planeeringu lahenduses on igale moodustatavale elamumaa kinnistule ette nähtud üks eluhoone ning kuni 5 abihoonet, mille paigutus on vaba.

Planeeringuga nähakse ette maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaiks. Planeeritavale alale moodustatakse 3 elamukrunti, ülejäänud osas jääb maa sihtotstarve muutmata. Maakasutuse koondandmed on kantud põhijoonisele (Joonis 5).

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusega nr 155 kehtestatud „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel järgmiselt:

EE- üksikelamumaa 001,

M- maatulundusmaa 011.

Moodustatud krundid on nummerdatud. Aadressid määratakse peale detailplaneeringu kehtestamist Rae Vallavalitsuse määrusega.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Andmed kruntide moodustamiseks:

Krundi pos	Krundi planeeritav suurus m ²	Krundi planeeritav sihtotstarve	Moodustatakse kinnistutest	Maa senine otstarve (kataster)
1	13 234	EE	65303:004:0139	M
2	6 600	EE	65303:004:0139	M
3	5 300	EE	65303:004:0139	M
4	119 396	M	65303:004:0139	M

Moodustatavate elamukrundi ehitusõigus:

- ehitiste lubatud kasutusotstarbed – üksikelamu ja selle abihooned;
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 1 üksikelamu ja kuni 5 abihoonet;
- hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 korrust;
- hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala – 700 m².
- põhihoone maksimaalne brutopind 800 m², abihoonetel kokku 300 m²;
- parkimiskohtade arv – 2;
- tulepüsivusklass – minimaalselt TP-3.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (Joonis 5).

Elamukrundid on ette nähtud hoonestada ühepereelamutega.

Maatulundusmaadele ehitusõigust ette pole nähtud.

Detailplaneeringu joonisel 5 on näidatud ehitatavate hoonete soovitatav paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele, viljapuaedade soovitatavad asukohad, õuealad ja parkimislahendused. Õuelade suurus on ette nähtud üle 0,2 ha.

Hoonete täpsed funktsioonid, asukohad, juurdepääsud ja parkimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.1.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitusalad paiknevad 20 m kaugusel tee äärmise sõiduraja servast, kohaliku tee kaitsevööndi piiril.

Põhijoonisel näidatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud situatsioonist ja optimaalsusest. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Planeeritavate kinnistute sisepiiridel hoonestusalad paiknevad 5 m kaugusel krundi piiridest, Ehitistevahelised kujad piirinaabritega seoses sellega ei saa olla vähem, kui 10 m.

4.1.5. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks

Hoonete ehitusprojektid tuleb koostada juhenduses Ehitusseadustikust ja Eesti Vabariigi standardist EVS 932:2017 "Ehitusprojekt" ning vastavalt Majandus- ja taristu ministri 17.07.2015 a. määrusele nr.97 -, „Nõuded ehitusprojektile“.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused.

Hoonete ehitusprojektid tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada valla arhitektiga.

Valitud hoonestustingimused peavad olema põhjendatud ja arvestama Suursoo küla miljööväärtuse säilitamise tingimuste eksperthinnanguga.

Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

4.1.6. Kavandatud kitsendused, servituudid

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin alla 1 kV (M8579503/Talud (Laua t.));
- Elektrimaakaabelliin (MKL8579503/Talud (Laua t.));
- kaev, ehitisregistri kood 220413124;
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest;
- Maaparandushoivuala, maaparandussüsteemi maa-ala (4109220020530002);
- Eesvoolu kaitsevöönd – avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²;
- Peningi turbamaardla;
- Avatud eesvool valgalaga kuni 10 km² (SALUKÜLA I (K-1)) ehk maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1 m;
- Suursoo küla on pärandkultuuri objekt – EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) reg. 653:AST:001.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud järgmiste servituutide seadmiseks:

- Krundile pos.1 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavatele elektritrassidele, koridori laiusega 2 m, naaberkinnistute kasuks;
- Krundile pos.1 on määratud servituudi vajadusega ala planeeritavatele veetrassidele, koridori laiusega 2 m, naaberkinnistute kasuks;
- Krundile pos.1 on määratud servituudi vajadusega ala maatulundusmaa kinnistule juurdesõiduteele, koridori laiusega 3,5 m, naaberkinnistu kasuks.

4.2. LIIKLUSKORRALDUS

Sissepääs elamukruntidele toimub Samblamäe teelt. Elamumaa kruntide taha jääva maatulundusmaa krundile juurdepääs toimub läbi elamumaa kruntide, millele on vajalik seada servituut. Elamumaa kruntidele on ette nähtud parkimiskohad 2-le autole. Teed ja plastid kaetakse kruusa, killustikuga või kiviparketiga.

Ristumiskohtade nähtavuskolmnurgad peavad vastama Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteede projekteerimismid“ punkt

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

5.2.7, tabelid 5.1, 5.2, lähtetasemel rahuldav (projektkiirus 50 k m/h) ja külgnähtavus (tabel 2.14, projektkiirus 50 km/h, lähtetase rahuldav).

Kruntidele pos. 1, 2, 3 laieneb kohaliku tee kaitsevöönd. Vastavalt Teeseadusele tegevus teel ja tee kaitsevööndis peab vastama järgmistele normidele:

- Teel ja tee kaitsevööndis on teeomaniku nõusolekuta keelatud:
 - ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke, detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
 - ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
 - takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
 - paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
 - korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
 - kaevandada maavara ja maa-ainest;
 - teha metsa uuendamiseks lageraiet;
 - teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälialist tööd.
- Tee kaitsevööndi maaomanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.
- Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.
- Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

4.3. KESKKONNAKAITSE JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

4.3.1. Eessõna

Detailplaneering ei näe ette planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirguse- ja lõhnareostust.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele ei asu detailplaneeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

Vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Tähelepanu tuleb pöörata planeeringualal asuvate maaparandussüsteemide korrashoiu ja toimimise tagamisele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb ette jäävad maaparandussüsteemid vajadusel ümber juhtida nii, et nende toimimine tulevikus ei halveneks.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Planeeringu koostamisel on arvestatud kehtivate piirangutega ja ehitisi järgmistesse kaitsevöönditesse pole kavandatud:

- Maaparandushoiuala, maaparandussüsteemi maa-ala, eesvoolu kaitsevöönd (avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²);
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest;
- Kohaliku tee (Samblamäe tee) kaitsevöönd.

Veekaitsevööndis on keelatud:

- maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- puu- ja põõsarinde raie ilma maakonna keskkonnateenistuse nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- majandustegevus, välja arvatud heina niitmine ja roo lõikamine;
- väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine, lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel keskkonnateenistuse igakordsel loal.

4.3.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariiohtude esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaadele ja keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariiohtude esinemise võimalikkus, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast avariist ja võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja tervisekaitse tagamiseks.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

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

4.3.3. Meetmed haljastuse kaitseks

Planeeringuala elamumaa kinnistutel on suures osas looduslik rohumaad koos üksikute puudega, põõsastega, ning olemas ka hekid ja puuderivid.

Maapind on tasane, v.a. maaparanduskraavid.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Planeeringualale on tehtud haljastuse inventeerimine (koostatud Keskkonnabüroo Grün-E OÜ, töö nr 010621-1, 01.06.2021).

Säilitatakse kogu planeeringuala olemasoleva kõrghaljastuse kasvutingimused, mitte muutes nende harjumuspäraseid kasvutingimusi. Olemasolev kõrghaljastus valdavalt säilitatakse, kraavipõhjades kasvavaid puid- põõsaid võib välja puhastada.

Lisaks on ette nähtud kinnistu pos. 2 põhjapiiril kohustuslikku kõrghaljastuse ala puuderea näol. Väärtuslik kõrghaljastus (näidatud joonisel 5) säilitada. Elamumaa krundil näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Planeeritavad istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 „Ilupuude ja –põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.

Alal säilitatav ja istutatav kõrghaljastus tagab elamumaale Rae valla üldplaneeringus määratud nõuded.

Raietegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Kinnistuomanikel on soovitatav haljastada krundid haljastusprojekti alusel.

4.3.4. Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Reoveelahenduse väljatöötamisel on arvestatud keskkonnaministri 31.07.2019 määruses nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ tulenevaid nõudeid. Planeeritavad vee ja kanalisatsiooni lahendused on lokaalsed (rajatav puurkaev, imbväljakud). Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

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

Planeeritava puurkaevu ümber kehtib ehituskeelu piirang 10 m raadiuses, imbväljakud on planeeritud vähemalt 50 m kaugusel puurkaevust.

4.3.5. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m). Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

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

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.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

4.3.6. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised ja keskkonna-alased mõjud

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel majanduslikku, sotsiaalse, kultuurilise ja keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks detailplaneeringu osas.

Hoonete ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatuid puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele. Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad.

Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd”. Haljastus ei tohi takistada päästetöid.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Planeeringualasse jäävale kinnistule ehitusõiguse määramisega on võimalikud ehitustegevusega kaasnevad riskid, mis on ajutised ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus võib esineda vibratsioon, müra ja mõningane õhureostus (näit. tolmu ja lõhn) ja ehitustegevusest tekkivad jäätmed.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning head tavat.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda isolatsiooni tingimusi naaberkiinnistutel, kuna naaberkiinnistute hoonestus asub piisaval kaugusel. Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna juurde planeeritud on kaks elamut.

Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed, kultuurilised ja keskkonna-alased mõjud märkimisväärsed.

4.3.7. Mürataseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel

Planeeritava alal ei ületa välismüra Keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Hoonete projekteerimisel juhendada standardist EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w1} + C_{tr2}$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

- eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- 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 seaduses ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. 03. 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.

4.3.8. Sademevee käitlemine

Sademevee käitlemisel on eelistatud lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks on eelistatud rohealasil, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujundamise kaudu. Katustelt ärajuhivat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Hoonete projekteerimisel sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta ÜVK peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitus 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“. Juhinduda veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele.

4.3.9. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja -käitlemine

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid arvestades planeeritud ehitusmahte, ei teki jäätmeid olulises mahus.

Rae vallas reguleerib jäätmemajandust määrus „Raasiku valla jäätmehoolduseeskiri”.

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine peab vastama jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks.

Olmejäätmete käitlus tuleb korraldada vastavalt Jäätmeseadusele. Kruntidele on planeeritud paigaldada tühjendatavad konteinerid jäätmete kogumiseks. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Olmejäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

4.4. TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on TP3.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus ja -kaugus tuleb lahendada hoonete ehitusprojektide koostamise käigus vastavalt standardile EVS 812-6:2012 - „Tuletõrje veevarustus“, arvestades Jägala-Ülemiste kanali sillal ja Urvaste külas töökoja juures olevaid looduslikke veevõtu kohtadega või kinnistutel olevate veemahutitega. Nõuded veevõtukohtadele on sätestatud Siseministri määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 järgselt ühisveevärki ja tsentraalset kanalisatsiooni Suursoo külasse ei ole ette nähtud rajada.

Veevarustus on planeeritud rajatavast puurkaevust. Veevõtu määramiseks arvestatakse maksimaalselt 70 liitrit vett päevas ühe inimese kohta. Arvestatakse, et ühes peres on keskmiselt 3 liiget. Kokku on veetarve maksimaalselt $3 \times 3 \times 70 \text{ l/d} = 630 \text{ l/d} = 0,63 \text{ m}^3/\text{d}$.

Puurkaevu rajamine ja edasine kasutamine 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”. Lisaks antud määruse kohta veel infot failis: https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/vesi/puurkaevu_rajamine1.pdf

Puurkaevu täpsed parameetrid määratakse ehitusprojektiga.

Juhul, kui piirkonda ehitatakse ühisveevõrk, on omanikud kohustatud lokaalse lahenduse likvideerima ning ühinema ühisveesüsteemiga.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Kanaliseerimine.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arengukava 2013-2024 järgselt ühisveevärki ja tsentraalset kanalisatsiooni Suursoo külasse ei ole ette nähtud rajada. Kanaliseeritav heitvee arvestuslik vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on maksimaalselt 0,63 m³/d. Kanalisatsioon on planeeritud lokaalsena septikute või biopuhastite ja imb- või filtriväljakute baasil, imbväljakud peavad asuma elamust minimaalselt 5 m, puurkaevust 50 m, kraavist 10 m kaugusel. Lokaalsete reoveeseadmete asukoht täpsustatakse hoonete ehitusprojektide mahus. Juhul, kui piirkonda ehitatakse ühiskanalisatsioonivõrk, on omanikud kohustatud lokaalse lahenduse likvideerima ning ühinema ühiskanalisatsioonisüsteemiga.

4.5.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskihi või sõelmeid, vältida asfaldikatet. Krundi sademevett mitte juhtida naaberkiinnistule. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused, lahendatakse planeeringu elluviimisel hoonete projekteerimise käigus.

4.5.3. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus.

Planeeritavate elamukruntide elektrienergiaga varustamiseks on OÜ Elektrilevi (Tallinn-Harju region) väljastanud 03.12.2013 tehnilised tingimused nr 215 607. Elamukruntide võrguühendus lahendatakse olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasolevast madalpinge õhuliini mastist nähakse ette eraldi 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 32 A, faaside arv 3. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Sidevarustus.

Lähipiirkonnas ja ka planeeringualal puuduvad siderajatised. Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

4.5.4. Soojavarustus

Planeeringu lahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud küttesüsteemid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, samuti horisontaalne maaküte. Eeldused horisontaalse maakütte rajamiseks on olemas, piisav vaba ala olemasolu kinnistul. Planeeringujärgsete tegevuste etapis (hoonete projekti koostamisel, vms) kütetorustikuga hõlmatud alal tagada põhjavee kaitse, hoonete, rajatiste ehitamise keeld, puude istutamise keeld vms. Maakütte puhul kollektorite asukoht krundil lahendatakse hoonete ehitusprojekti mahus.

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte, hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.
Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188
Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.
Joonestaja: Dmitri Intal.
Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.
AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932
Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteliike.
Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.
Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole soovitatav, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

4.6. ENERGIATÕHUSUS JA -TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

- (1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
 - (2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMINE

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

5.1. Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- tehnovõrkude ja -rajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, projekteerimine ning ehituslubade taotlemine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste rajamine ning vastavate kasutuslubade taotlemine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja.

Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

5.2. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Rae vallas, Suursoo külas, Ingamäe MÜ detailplaneering. Töö nr DP3-22, 30.08.2022.

Koostaja: Kesk Projekt OÜ, reg. nr 12972777, MTR EEP004188

Tatari 58A, Tallinn, tel. +3725050098.

Joonestaja: Dmitri Intal.

Arhitekt: Anu Kuningas, kutsetunnistus 117191 - volitatud arhitekt, tase 7.

AB Anu Kuningas OÜ, reg. nr.12639078, MTR: EEP001932

Huvitatud isik: Liilia Tõnisson.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD.

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks, juhindudes standardist 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;
- haljastuse projekteerimine selliselt, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate uste- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- tuletõrje- ning valvesignalisatsiooni paigaldamine;
- soovitatavalt naabrivalve piirkonna loomine.

Koostas: D. Intal

Arhitekt: A. Kuningas