



RAE VALD HARJUMAA

**LEHMJA KÜLA RUKKI TEE KINNISTUTE MUUTMISE JA LIIVATEE KATASTRIÜKSUSE
NING LÄHIALA DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald
reg nr 75026106
info@rae.ee
Koostajad:
Kadri Randoja kadri.randoja@rae.ee 605 6783

TÖÖ nr. DP1401

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine. Rae Sõnumid aprill 2015.
2. Teade Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine. Harju Elu 1. aprill 2016.
3. Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine 29.03.2015 nr 6-1/6064, 6-1/6085, 6-1/6100.
4. Rae Vallavalitsus 23. märts 2016 korraldus nr 444 „Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
5. Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu väljapaneku tulemuste protokoll 14.03.2015 nr 6-10/2.
6. Teade Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Harju Elu 29. jaanuar 2016.
7. Rae Vallavalitsuse selgitustega vastuskirjad 11.01.2016 nr 6-1/9494-6, 6-1/9494-7, 6-1/9494-8 esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele.
8. Teade Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Rae Sõnumid detsember 2015.
9. Teade Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Harju Elu 4. detsember 2015.
10. Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest informeerimine 04.11.2015 nr 6-1/9492, 6-1/9492, 6-1/9494.
11. Rae Vallavalitsuse 13. oktoober 2015 korralduse nr 1530 Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine.
12. Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu eskiisi tutvustuse protokoll 13. november 2014 nr 6-10/29.
13. Teade Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liiva katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamisest. Rae Sõnumid november 2014.
14. Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvusava avaliku arutelu toimumisest informeerimine 23.10.2014 nr 6-1/8275.
15. Teade Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liiva katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamisest Harju Elu 9. mai 2014.
16. Teade Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liiva katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamisest Rae Sõnumid mai 2014.
17. Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liiva katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamisest informeerimine 16.04.2014 nr 6-1/1358.
18. Rae Vallavalitsus 08. aprill 2014 korraldus nr 445 „Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liiva katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“.
19. Rae Vallavalitsus 08. aprill 2014 korraldus nr 444 „Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liiva katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

B. LISAD

1. AS Elveso ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 079, 15.05.2014
2. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22638777, 28.04.2014
3. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 219799, 05.05.2014
4. Elering AS tehnilised tingimused nr T14/2014/655 23.04.2014.
5. Adven Eesti AS tehnilised tingimused 17.04.2014.
6. Aruanne arheoloogiliste eeluuringute teostamise kohta Harju maakonnas Rae vallas (Jüri kihelkonnas) Lehmja külas Liivatee kinnistul arheoloogiamälestise kivikalme reg nr 18775 kaitsevööndis. Teostaja Katrin Treuman, arheoloogiliste uuringute luba nr 12087, 05.06.2014.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	10
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK	11
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	11
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	15
4.3 PIIRDED	15
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	16
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	16
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	17
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	17
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	17
4.9 MÄLESTISED	17
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	18
5.1 VEEVARUSTUS.....	18

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	18
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	19
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	19
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	20
5.6 SOOJAVARUSTUS	21
5.7 SIDEVARUSTUS	21
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	21
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	21
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	22
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	23

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:2000	AS-04
5. Tehnovõrkude joonis (neljas osas)	M 1:1000	AS-05

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalituse 08. aprill 2014 korraldus nr 444 „Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liivatee katastriüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- 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“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud KIV Kolm Grupp OÜ (20.05.2014) töö nr T-322.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1 : 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiaühenduse miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“;
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“.

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

Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduste, olemasolevate äri- ja tootmismaa, väikeelamumaa ning põllumajandus- ja loodusliku rohumaaga kinnistutega.

Planeeritavat ala piirab kirde suunas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee. Ca 700 meetri kaugusele jääb ringtee ühendustega Tallinna ringtee ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahel. Jüri alevik asub ca 1.5 km kaugusel ning Tallinna linna piir ca 5 km kaugusel.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Assaku aleviku, Järveküla küla ja Lehmja küla Uuetalu kinnistu pereelamute 1. etapi detailplaneering (DP122); kehtestatud 11.11.2003

- Lehmja küla Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee ääres asuva Assaku aleviku ja Lauda tee vahele jääva ala detailplaneering (DP 506); kehtestatud 11.12.2007
- Lehmja küla Rukki tee 1, 3, 5, 7, 9, 11 katastriüksuste ja Liivatee katastriüksuse mõttelise osa ning lähiala detailplaneering (DP 733); kehtestatud 04.06.2013
- Kurna küla Ameerikanurga kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 491); kehtestatud 12.02.2008
- Jüri alevik keskuse osa ja tehnopargi detailplaneering (DP 93); kehtestatud 25.02.2003
- Jüri Keskuse detailplaneering (DP 75); kehtestatud 16.04.1996
- Pildiküla külas asuva Kaevu tee 2 kinnistu detailplaneering (DP 207); kehtestatud 19.06.2007
- Pildiküla küla Kaevu tee 2a ja lähiala detailplaneering (DP 757) kehtestatud 13.02.2014
- Lehmja küla Lookivi, Väljakivi ja Metsakivi kinnistute detailplaneering (DP 179); kehtestatud 20.12.2005
- Lehmja küla osa ja Assaku aleviku detailplaneeringu III etapp (DP 84); kehtestatud 08.04.2002

Lähiminevikus on kontaktalale vastuvõetud järgmised detailplaneeringud:

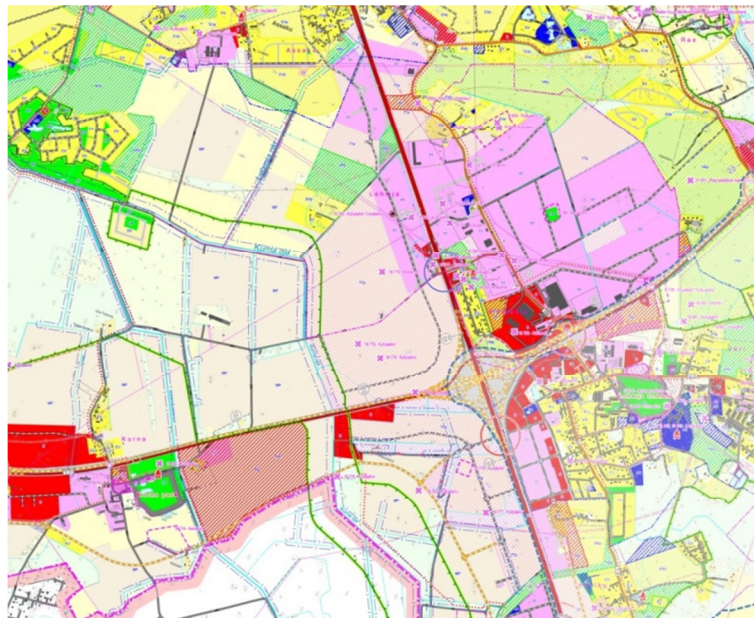
- Lehmja küla Otti kinnistu detailplaneering (DP 276); vastuvõetud 12.06.2007

Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Lehmja küla Kase II ja Järveküla küla Põlendiku/Lehmja küla kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 524); algatatud 08.09.2009
- Lehmja küla Männi kinnistu detailplaneering (DP 408); algatatud 14.10.2003

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Rae Vallavolikogu 11.12.2007 otsusega nr 340 kehtestatud Lehmja küla Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres asuva Assaku aleviku ja Lauda tee vahele jääva ala detailplaneeringut, määrata hoonestustingimused, ehitusõigus ja juurdepääsud, lahendada tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud tootmis-ja ärimaa juhtotstarve.



3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 69 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Lehmja küla territooriumil Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritava ala kinnistud kuuluvad Rae vallale. Ehitisregistri andmetel puuduvad kinnistutel hooned. Planeeritaval alal on kinnistuid kasutatud põllu- ja loodusliku rohumaana.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Põhja poolt piirneb planeeritav ala Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega ning üle maantee asuvate tootmis- ja äri sihtotstarbega kinnistutega.

Ida Rae valla üldplaneeringu järgselt perspektiivse tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega maaala.

Lõunast ja läänest ümbritsevad detailplaneeringu ala olemasolevad väikeelamumaad, perspektiivsed väikeelamu- ja haljasmaad ning olemasolevad põllumajandus- ja loodusliku rohumaaga kinnistud.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Juurdepääs planeeritavale alale on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa I klassi maanteelt (E293/T2 põhimaantee).

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritavale alale on perspektiivselt projekteeritud järgmised tehnovõrgud: veetorustik, kanalisatsioonitorustik, sidevõrgu kaablikanaliseerimise torustik, gaasitorustik, madalpingekaabel ja kõrge- ja keskpinge kaabel ja -õhuliin.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Maa-alal puudub silmatorkav reljeef. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 39.50 kuni 51.00.

Planeeritaval alal on kinnistuid kasutatud põllu- ja loodusliku rohumaana. Kõrghaljastus alal puudub. Liivatee kinnistu läänepiiril asub Kurna oja.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (E293/T2 põhimaantee) sanitaarkaitsevöönd 300 m;
- 1-20kV kõrgepingeliini kaitsevöönd 10 m liini teljest;
- 35-110kV kõrgepingeliini kaitsevöönd 25 m liini teljest;
- Alla 1kV elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini teljest;
- Arheoloogiamälestis nr 18775 kaitsevöönd 50 m mälestise väliskontuurist alates;
- Kinnismälestis nr 18799 kaitsevöönd 50 m mälestise väliskontuurist alates;
- Kinnismälestis nr 18795 kaitsevöönd 50 m mälestise väliskontuurist alates;
- Puurkaevu nr PRK0000976 sanitaarkaitsevöönd 50 m;
- Kurna oja kallasrada 4 m;
- Kurna oja veekaitsevöönd 10 m;
- Kurna oja ehituskeeluvöönd 50 m;
- Kurna oja piiranguvöönd 100 m;
- Kaitsmata põhjaveega ala;
- Rohevõrgustik 100 m

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada olemasolev Liivatee maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu tootmis- ja ärimaa, üldmaa ja transpordimaa kinnistuteks ning määrata Rukki tee 4, 6, 6a, 8, 10, 12, 13, 13a, 13b, 14, 15, 17 ja 19 kinnistute ning Liivatee kinnistust moodustavate kinnistute hoonestustingimused, ehitusõigus ja juurdepääsud. Lahendada tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

MÄRKUS: Lisaks Põhijoonisel AE-04 ETAPP I ja ETAPP II moodustatud kruntide skeemile on võimalik maaüksusi liita või jagada ka teisiti, kui see on põhjendatud, kooskõlas maakorralduslike nõuetega ning ehitusõigus ei muutu.

Planeeritavatele kruntidele on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	12502m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16m

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	Üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	Üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	5215m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16m

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	2935m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16m

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	16730m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16m

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	35350m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12m

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	11895m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12m

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	21220m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	10565m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12m

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	22015m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12m

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	30435 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	32585 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12

Pos 18

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 19

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	34995 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16

Pos 20

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	37140 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16

Pos 21

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 22

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	olemasolev
Hoonete suurim lubatud kõrgus	olemasolev

Pos 23

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	17118 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16

Pos 24

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	16622 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16

Pos 25

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmismaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 26

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	7740 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	16

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud Lehmja küla territooriumile Rukki ja Liivatee kinnistutele eesmärgiga rajada tootmis- ja ärihooneid.

Projekteeritavad hooned peavad moodustama visuaalselt ühtse arhitektuurse ansambli.

Ehitusmaterjalina eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Tootmishoonetel elamute kontaktvööndis tohib plekki kasutada kuni 60% ulatuses. Maanteepoolsed fassaadid planeerida esinduslikud. Hoonete kõrgus ja katuse kalle on piiratud (vt Põhijoonis AS-05).

4.3 PIIRDED

Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2.0 meetrit. Ärihoonetel elamute kontaktvööndis kõrgus kuni 1.8 meetrit. Planeeritavate kinnistute pos nr 14, 15, 16 ja 17 Kurna oja poolised piirded on lubatud rajada oja ehituskeeluvööndi piirile.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt poolsete kinnistute piiramiseks on põhijoonisel tähistatud planeeritav võimalik piirde asukoht (vt Põhijoonis AS-04).

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgi.

Detailplaneeringu realiseerimine toimub kahes etapis.

DP I OSA on võimalik realiseerida planeeringuga moodustatud kinnistutest pos 26, pos 1, pos 2, pos 23, pos 24, pos 4, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 10, pos 11, pos 12.

Juurdepääs planeeritava DP I OSA realiseerimisel on ette nähtud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt läbi Ring tee, Põrguvälja teelt ja Viadukti teelt (vt joonised AS-02 Kontaktvööndi analüüs, AS-04 Põhijoonis skeeme).

DP II OSA (vt joonis AS-04 Põhijoonis) on võimalik realiseerida peale Reaalprojekt OÜ poolt koostatud Rukki arenduse teede tehnilise projekti järgse lahenduse väljaehitamist.

Alale on planeeritud 7.0 m laiusega sõiduteed ja 2.2 m kergliiklusteed.

Planeeritaval alal parkimine on lahendatud parkimisplatsidega. Parkimiskohti kinnistutel kokku 1679.

Parkimiskohtade arvutus on teostatud vahevööndi normatiivi järgi (tööstusettevõtte ja ladu 1/250, asutused uus, väikese külastajate arvuga 1/160).

Teeületuskohtade vajadust jalgsi liiklejale, eesmärgiga tagada ohutus, hinnatakse planeeritava ala teedevõrgu projekteerimise käigus. Samuti lahendada nõuetele vastavad liikluse rahustamise meetodid teedevõrgu projekteerimise käigus.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Krundi iga 800m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m. Krundist vähemalt 15% peab olema haljasala. Elamualade kontaktvööndis peab haljasalast min 40% olema kaetud kõrghaljastusega. Maantee kaitsevööndis on kohustuslik haljasala. Läbivate teede ääres puudeallee.

Kõrghaljastus planeerida suure grupina kinnistutele pos 11, 12 ja 14, mis tekitab puhvri elamualade ja äri-tootmisalade vahele.

Visuaalse müra leevendamiseks rajada ligikaudu 4.0 meetrine tiheda laudisega plank Tobi ja Lepiku kinnistute piirile. Täpne kõrgus, visuaalne ja konstruktiivne lahendus selguvad piirdeaia projekteerimise käigus. Piire rajada koos uue Pauli tee rajamisega.

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Planeeritavale transpordimaa sihtotstarbega kinnistule nr 9 on visuaalse müra vähendamiseks planeeritud madalhaljastus kergliiklustee ja sõidutee vahelisele alale (vt joonis AS-04 Põhijoonis). Madalhaljastus valida pinnapealse juurestikuga.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumiskohtade asukohad valida selliselt, et prügiautol oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sadevesi kogutakse parklatest ja platsidelt (varustatud õlipüüduriga) drenaažitorustiku abil kokku ja juhitakse olemasolevatesse ja planeeritavatesse sadevee kogumiskraavidesse (vt. tehnovõrkude joonis AS-05). Lisaks imbub sadevesi ka pinnasesse. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Hoone varustatakse suitsuanduritega.

Hoone tulepüsisivusklass täpsustub hoone ehitusprojektiga.

Planeeringuala tulekustutusvesi 30 l/s kolme tunni jooksul tagatakse projekteeritavate maa-aluste tuletõrje hüdrantide baasil.

Tuletõrje veevarustuse on lahendatud projekteeritavate ja olemasolevate maaaluste tuletõrje hüdrantidega, täpsem lahendus vt. tehnovõrkude joonis AS-05 ja seletuskiri p5.2.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevõõnditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

4.9 MÄLESTISED

Arheoloogiamälestise nr 18775 kohta koostas Katrin Treuman Rae Vallavalitsuse tellimisel arheoloogiliste eeluuringute aruande (arheoloogiliste uuringute luba nr 12087, 05.06.2014). Eeluuringuga tehti kindlaks, et maa-ameti muinsuskaitsealuste mälestiste kaardil ära märgitud kivilalme ei ole säilinud või pole seda seal üldse olnud (vt aruannet Lisa).

Planeeringu alal asuvad kaks kultusekivi reg nr 18795 ja 18799 (vt põhijoonis AS-04).

Teostades tegevusi kinnismälestiste ja arheoloogiamälestise kaitsevööndis võtta aluseks Muinsuskaitseaduse § 24, 25 ja 26.

1. Enne mullatööde algust alal, kuhu on märgitud kivikalme reg nr 18775 ja 50 m tähise ümber, tuleb töö teostajal taotleda Muinsuskaitseameti Harjumaa vaneminspektorilt väikesemahuliste tööde luba ning tagada võimalus inspektoril teha pinnasetöödel arheoloogilist järelevalvet;
2. Kui järelevalve käigus avastatakse kalme põhi, tuleb see arheoloogiliselt läbi uurida. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (alus: Muinsuskaitseadus § 35 lg 7). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav arheoloog või ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36). (MuKS § 35 lg 7);
3. Arvestades planeeritud ehitustööde ala vahetut lähedust arheoloogiamälestisele, tuleb ka väljaspool mälestisi ja kaitsevööndit kogu ehitus- ja mullatööde alal arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi (sh inimluude) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt on leidja kohustatud kaevetööd peatama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile ja kohalikule omavalitsusele.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Tehnovõrge ei planeerita riigimaantee teemaale.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT 079.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 30.0 m³/h (207,0 m³/d) peale piirkonna (Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 AS Infragate Eesti, töö nr RAE4-233-12) järgse ühisveevärgi väljaarendamist.

Käesoleval hetkel detailplaneeringu alal asuv ühisveevärgi torustik puudub. Detailplaneeringu käigus moodustatavate kinnitute piirist mitte kaugemale kui 1 meetri väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiisliiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Ala varustatakse ühisveevärgiga alates piirkondadest ÜPV-1, ÜPV-2 ja ÜPV-3.

Ühisveevärgi projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Planeeritavale kinnistule pos 25 on ette nähtud perspektiivne võimalik puurkaev koos 50 meetrise kaitsevööndiga.

Veevarustuse ühenduspunktid ÜPV-1 ja ÜPV-2 (vt tehnovõrkude joonis AS-05). Planeeritavate kinnistute pos 2, 3, 24, 7 ja 8 on liitumispunktid varasemalt välja ehitatud.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 30 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse projekteeritava ja olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandi ja planeeritava tuletõrjevee mahuti baasil (vt Tehnovõrkude joonis AS-05).

Elveso AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 15l/s.

Kuna kinnistute veevajadus on suurem, tuleb kinnistutele projekteerida ja ehitada vastava suurusega tuletõrjevee mahuti, mis tagab puudujääva kustutusvee hulga kättesaadavuse.

Võimalike kinnistustisest hüdrintide ühendus planeeritava veetrassiga ja tuletõrjevee mahutite asukoht projekteeritakse järgmises projekteerimise etapis.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT 079.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 30.0 m³/h (207,0 m³/d) peale piirkonna (Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 AS Infragate Eesti, töö nr RAE4-233-12) järgse ühiskanalisatsiooni väljaarendamist.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate kinnistute piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Planeeritava ala võimalik perspektiivne varustamine ühiskanalisatsiooniga piirkonnast, mis asub planeeringuala põhjanurgas (perspektiivselt rajataval Rukki tee teemaal).

Reoveepumpla on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kinnistule pos 18 pos 21 komplektalajaama kinnistu kõrvale (vt tehnovõrkude joonis AS-05). Pumplale on ettenähtud hooldusplats ning elektriliitumise võimalus.

Reoveekanaliseerimise ühenduspunkt ÜPK-1 (vt tehnovõrkude joonis AS-05).

Kanaliseerimine projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Kogu planeeritav ala on kaetud maaparandussüsteemi kuivendussüsteemi drenaažitorustikega, mis kuulub täies mahus likvideerimisele.

Osaliselt planeeritakse ümber olemasolev kuivenduskraavide süsteem kui ka planeeritakse juurde uusi kraave. Pos 19 ja 20 kinnistute osas süvendatakse ol.ol kraavi ning juhitakse sadevesi planeeritud kraavi pos 16 ja 19 kinnistute loode piiril (vt tehnovõrkude joonis AS-05). Kraavide voolusuunad on tehnovõrkude joonistel tähistatud.

Kohtades, kus ala kuivenduskraavi rajamiseks on piiratud, kasutatakse järsema nõlva ja kraavi põhja vormistamiseks betoonelemente.

Planeeritud kinnistul pos 2 (Rukki tee 16) tähistatud projekteeritud kuivenduskraav, mis ühendatakse truubiga kaudu planeeritava kraaviga (vt tehnovõrkude joonis AS-05).

Sadevesi kogutakse hoonestatud kruntidelt parklatest ja platsidelt (varustatud õlipüüduriga) drenaažitorustiku abil kokku ning juhitakse olemasolevatesse või planeeritavatesse kuivenduskraavidesse (vt. tehnovõrkude joonis AS-05). Lisaks imbub sadevesi kinnistustisest ka pinnasesse. Parklaalale paigaldatakse õlipüüdurite ja restkaevudega varustatud sademevee drenaažitoru.

Tee maa-alat juhitakse sadevesi pinnasesse ja kuivenduskraavidesse. Kraavide eelvooluks on Kurna oja.

Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Kinnistutega seotud sajuvett ei tohi juhtida teemaal paiknevatesse tee kraavidesse.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk	Pos	Pind	Vooluhulk	Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	-	11	Katus	Q=116.27 l/s	21	Katus	Q=0.10 l/s
	Asfalt	Q=0.52 l/s		Asfalt	Q=244.27 l/s		Asfalt	Q=0.56 l/s
	Muru	Q=2.53 l/s		Muru	Q=14.88 l/s		Muru	Q=0.05 l/s
	Kokku	Q=3.05 l/s		Kokku	Q=375.42 l/s		Kokku	Q=0.71 l/s
2	Katus	Q=68.04 l/s	12	Katus	Q=89.97 l/s	22	Katus	Q=2.88 l/s
	Asfalt	Q=38.11 l/s		Asfalt	Q=50.40 l/s		Asfalt	Q=4.48 l/s
	Muru	Q=4.08 l/s		Muru	Q=5.4 l/s		Muru	Q=0.30 l/s
	Kokku	Q=330.69 l/s		Kokku	Q=145.77 l/s		Kokku	Q=7.66 l/s
3	Katus	-	13	Katus	Q=147.48 l/s	23	Katus	Q=68.04 l/s
	Asfalt	Q=69.06 l/s		Asfalt	Q=82.59 l/s		Asfalt	Q=38.11 l/s
	Muru	Q=25.90 l/s		Muru	Q=8.85 l/s		Muru	Q=4.08 l/s
	Kokku	Q=94.96 l/s		Kokku	Q=238.92 l/s		Kokku	Q=110.23 l/s
4	Katus	-	14	Katus	Q=73.43 l/s	24	Katus	Q=68.04 l/s
	Asfalt	-		Asfalt	Q=121.44 l/s		Asfalt	Q=38.11 l/s
	Muru	Q=0.75 l/s		Muru	Q=3.81 l/s		Muru	Q=4.08 l/s
	Kokku	Q=0.75 l/s		Kokku	Q=198.68 l/s		Kokku	Q=110.23 l/s
5	Katus	Q=0.10 l/s	15	Katus	Q=153.00 l/s	25	Katus	-
	Asfalt	Q=0.06 l/s		Asfalt	Q=152.89 l/s		Asfalt	-
	Muru	Q=0.05 l/s		Muru	Q=0.73 l/s		Muru	Q=0.63 l/s
	Kokku	Q=0.21 l/s		Kokku	Q=306.62 l/s		Kokku	Q=0.63 l/s
6	Katus	-	16	Katus	Q=211.52 l/s	26	Katus	Q=67.04 l/s
	Asfalt	-		Asfalt	Q=157.56 l/s		Muru	Q=4.04 l/s
	Muru	Q=1.57 l/s		Muru	Q=2.99 l/s		Asfalt	Q=36.11 l/s
	Kokku	Q=1.57 l/s		Kokku	Q=372.07 l/s		Kokku	Q=107.19 l/s
7	Katus	Q=36.24 l/s	17	Katus	Q=242.10 l/s			
	Asfalt	Q=41.12 l/s		Asfalt	Q=172.18 l/s		KOKKU	Q=43035.54 l/s
	Muru	Q=3.09 l/s		Muru	Q=4.80 l/s			
	Kokku	Q=80.45 l/s		Kokku	Q=419.08 l/s			
8	Katus	Q=19.36 l/s	18	Katus	-			
	Asfalt	Q=77.69 l/s		Asfalt	Q=76.57 l/s			
	Muru	Q=4.1 l/s		Muru	Q=28.71 l/s			
	Kokku	Q=101.15 l/s		Kokku	Q=105.28 l/s			
9	Katus	-	19	Katus	Q=243.22 l/s			
	Asfalt	Q=43.89 l/s		Asfalt	Q=136.20 l/s			
	Muru	Q=16.42 l/s		Muru	Q=145.94 l/s			
	Kokku	Q=60.31 l/s		Kokku	Q=525.36 l/s			
10	Katus	Q=116.27 l/s	20	Katus	Q=258.12 l/s			
	Asfalt	Q=65.12 l/s		Asfalt	Q=144.57 l/s			
	Muru	Q=6.98 l/s		Muru	Q=15.49 l/s			
	Kokku	Q=188.37 l/s		Kokku	Q=418.18 l/s			

Detailplaneeringu sademevee lahendus on heaks kiidetud AS Elveso poolt.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 219799 05.05.2014.

Planeeringu alale rajatakse kaks 20/0.4 kV komplektalajaama (pos 5 ja pos 21), millele Elektrilevi tagab toite Järveküla 110/20 toitealajaamast. Komplektalajaamadest varustatakse planeeringu ala projekteeritavate 0.4 kV kaabelliinidega (vt. tehnovõrkude joonis AS-05). Lahendada liitumiskilbi asukohad koos hoonete ja kinnistu projektlahendusega. Tagada alajaamadele ja liitumiskilpidele vaba juurdepääs.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Gaasivarustuse osa koostamisel on aluseks Adven Eesti AS poolt 17.04.2014 väljastatud gaasivõrguga liitumise tehnilised tingimused.

Rukki tee kinnistute maagaasiga varustamine Rukki teel (65301:001:2912) asuvast olemasolevast maagasitorust. Liivatee kinnistute maagaasiga varustamine olemasolevast maaalusest maagaasitorustikust Rukki tee kinnistul Rukki tee 2 kinnistu lõunapoolse piiri ääres olevast perspektiivsest pimeotsast.

Ühendustorustik projekteerida B-kategooria maaaluse torustikuga. Liitumispunktid kinnistute piiridel.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 22638777.

Planeeritav sidekanalisatsioonitrass ühendatakse Rukki teel asuva KLV-078 kaevuga.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÖHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse ette täiendav säilitatava ja kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 06.03.2007 a. kehtestatud määrus nr 14 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla linna territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 a. kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002 a. määrmuses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringu ala piirneb riigimaanteega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liikluse müra (ka vibratsioon ja õhusaaste).

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (müratõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal mürataseme vähendamiseks on moodustatavate kruntide Jüri-Vaida tee poolsesse külge müra vastase meetmena planeeritud kõrghaljastus.

Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid, tagades paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on vähemalt 40 dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30 dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühekordne kõrge heli) (§ 6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04. märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonkakaitsealsetest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonkakaitsealsetest tingimustest kinnipidamine.

7. 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.”

Vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 15 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Märkus:

1. Detailplaneeringu realiseerimine toimub kahes osas.

DP I OSA on võimalik realiseerida planeeringuga moodustatud kinnistutest pos 1, pos 2, pos 23, pos, 24, pos 4, pos 5, pos 6, pos 7, pos 8, pos 10, pos 11, pos 12 (vt põhijoonis AS-04).

DP II OSA (vt põhijoonis AS-04).

2. Arendusetegevusega seotud riigimaantee laiendamise korral on riigimaantee projekteerimine ja väljaehitamine arendaja kohustus.
3. Kõik arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist.
4. Enne detailplaneeringu ala hoonestusele ehitusloa väljastamist seada detailplaneeringu alast välja jäävatele vee- ja kanalisatsiooni torustikele isiklik kasutusõigus AS Elveso nime.

D. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Lehmja küla Rukki tee kinnistute muutmise ja Liiva katastriüksuse ning lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS Elveso (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	203/VK, 27.05.2015	Kooskõlastus AS ELVESO Toomas Teesalu	Kaust: 1 Joonis AS-05 KOOSKÕLASTUSLEHT 2 Rae VV arhiiv	Juhul, kui kinnistute olmevee/tootmisvee vajadus on suurem detailplaneeringus toodud veekogustest, tuleb kinnistule nr 25 planeerida puurkaevupumpla koos veetöötusega.
2.	Adven Eesti AS (gaasivarustus)	01-03-2015, 04.03.2015	Kooskõlastus Adven Eesti AS Aleksanders Aan	Kaust: 1 E-maili väljatrükk Rae VV arhiiv	
3.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	2116807346, 10.03.2015	Kooskõlastatud Elektrilevi OÜ Jelena Armas	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4.	Elering AS (elektrivõrgud)	14-1/2015/924, 26.03.2015	Kooskõlastatud Elering AS Enno Bender Põhja piirkonna liinide käidukorraldaja	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Tingimusi vt kooskõlastuse kirjast
5.	Elion Ettevõtted AS	15.05.2015	Kooskõlastatud Elion Ettevõtted AS Jaan Reiska	Kaust: 1 E-maili väljatrükk Rae VV arhiiv	
6.	Maa-amet	6.2-3/14/6253, 02.01.2015	Kooskõlastatud Maa-amet Anne Toom Peadirektori asetäitja	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
7.	Maanteeamet	15-2/15-00028/816, 31.12.15	Ei kooskõlasta Marten Leiten	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Negatiivne kooskõlastus
8.	Põhja-Eesti Päästkeskus	K-MS/60-2, 19.11.2014	KOOSKÕLASTATUD PÄÄSTEAMETI PÕHJA PÄÄSTEKESKUS INSENERTEHNILINE BÜROO MARTIN SEETUR	Kaust: 1 Joonis AS-04 KOOSKÕLASTUSLEHT 1 Seletuskiri lk 15 Rae VV arhiiv	
9.	Muinsuskaitseamet	24463, 03.03.2015	Kooskõlastatud Muinsuskaitseamet Ly Renter	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	
10.	Põllumajandusamet	14-18/4664-1, 30.12.2014	Kooskõlastatud Põllumajandusamet Sulev Taul juhataja	Kaust: 1 Kiri Rae VV arhiiv	Põhiprojekti tehnovõrkude lahendus täiendavalt kooskõlastada täiendavalt Põllumajandusameti Harju keskusega

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED