

**Harjumaa, Rae vald, Vaskjala küla
JÕEÄÄRSE KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik Harjumaa
HUVITATUD ISIK:	Sven Kööp (isikukood 37001270268) Lehiku tee 14-7, 11912 Tallinn +372 514 9417 sven.koop@mail.ee
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Külli Samblik 5664 2622 kylli.s@mail.com
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton 56 983 389 arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
2.2. Planeeringu eesmärk	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Maaüksuse koormusnäitajad	7
4.3. Krundi ehitusõigus	7
4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.5. Piirded	8
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.8. Vertikaalplaneerimine	9
4.9. Tuleohutusnõuded	9
4.10. Servituutide vajaduse määramine	9
4.11. Tehnovõrkude lahendus	10
4.11.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	10
4.11.2. Tuletõrje veevarustus	11
4.11.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
4.11.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	11
4.11.5. Sidevarustus	11
4.11.6. Soojavarustus	11
4.12. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	11
4.13. Muinsuskaitse nõuded mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks	12
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	12
5.1. Eessõna	12
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	13
5.3. Mürä ja vibratsioon	13
5.4. Põhjavesi ja pinnavesi	14
5.5. Radoon	14
5.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	15
5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
5.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS poolt koostatud 18.10.2019 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32800101;
- AS ELVESO 17.10.2019 tehnilised tingimused nr VK-TT 195;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 24.09.2019 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 333736.

Teostatud uuringud:

- aprillis 2020 Hendrikson & Ko OÜ poolt teostatud mürahinnang;
- OÜ AderGeo poolt 09.10.2019. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr M240919.

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovarustuse koondplaan	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 04. detsember 2018 nr 1628 „Vaskjala küla Jõeäärse kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Rae vallavalitsuse määrusele nr 14, 15.02.2011 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”.

Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded”; planeeringu ID on 0838;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Vaskjala külas, jäädes Pirita jõest u 50 m kaugusele ja Jüri alevikust 2 km kaugusele.

Planeeringuala jääb Vaskjala küla keskossa. Asustus Vaskjala külas on valdavalt koondunud teede ja Pirita jõe äärde. Kompaktseid asustusega alasid ümbritsevad suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis on looduslikud rohu- või põllumaad, või vähesel määral ka metsaga alad. Kontaktvöönd, mis jääb üle Pirita jõe, on osa Jüri alevikust. Jüri alevik on Rae valla keskus, sinna on koondunud teenused ja elanikkond, tegemist on linnalise iseloomuga asulaga. Lähedusse jääb Jüri aleviku tootmise ja ladude arenguala, kus on peale tootmismaa ka ärimaa sihtotstarbega kinnistud. Teisele poole Jüri-Aruküla teed jäävad Jüri aleviku parkmetsa ala ja väikeelamute ala.

Piirkonnas on valdavalt üksikelamud. Lähipiirkonna üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised, erinevate kaldkatustega hooned, välisviimistluse materjalideks puit, telliskivi, krohv kui ka looduskivi. Piirkonda jääb ka ühekorruseline väike kortermaja-ridaelamu (Papisaare tee 4). Kontaktvööndi hoonestus on arhitektuuriselt väga eriline.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringuala piirneb kirdes riigi kõrvalmaanteega 11303 Jüri-Aruküla teega. Riigi põhimaantee 11 Tallinna ringtee jääb 2,5 km kaugusele. Seega käsitletav alal on hea ühendus lähialade ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala lähialal. Bussipeatused Vaskjala paiknevad Jüri-Aruküla teel vahetult planeeringuala kõrval. Planeeringuala kontakt alas paiknevad veel peatus Rae u 700 m kaugusel läänes ja 1,5 km kaugusel Jüri alevikus bussipeatus Ehituse/Jüri.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Jüri alevikus.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Piirkond on sobilik elamu ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

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

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringuala jagamine elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus ühepere- või paariselamu ehitamiseks.



Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

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

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja üks elamumaa sihtotstarbeline kinnistu, üks üldkasutatava maa kinnistu ning Sillapiiga tee laienduse eesmärgil transpordimaa kinnistu, seada elamumaa krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Vaskjala külas, Jüri-Aruküla tee ja Sillapiiga tee vahelisel alal. Kinnistu Jõeäärse jääb Piritajõe äärest, 50 m kaugusele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,5 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Jõeäärse kinnistu, katastritunnus 65301:007:0585 pindala 5460 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

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

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kasutusotstarbed

Jõeäärse kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Jüri-Aruküla kergliiklustee L12, katastritunnus 65301:007:0584, pindala 579 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Jüri-Aruküla kergliiklustee L13, katastritunnus 65301:007:0586, pindala 1948 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Sillapiiga tee, katastritunnus 65301:001:3444, pindala 6978 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Jõeäärse kinnistu lähialas, piki kirdepiiri kulgeb riigi kõrvalmaantee 11303 Jüri-Aruküla tee ja vallale kuuluv Jüri-Aruküla kergliiklustee L13.

Juurdepääs planeeritavale alale tagab avalikult kasutatav Sillapiiga tee.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Sillapiiga tee maa-alal paiknevad side- ja madalpingekaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Jõeäärse kinnistu on suures osas looduslik rohumaa. Kinnistul paikneb kõrghaljastus piki Sillapiiga tee äärset piiri. Kõrghaljastuseks on lehtpuud: vahtrad, saared ja haavad (idaosas noor haavasalu).

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

- riigitee nr 11303 Jüri-Aruküla tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- ranna või kalda piiranguvöönd 100 m;
- reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd 10 m;
- puurkaevu tunnusega PRK0018282 sanitaarkaitseala r=50 m;
- arheoloogiamälestis tunnusega 18899 (kultusekivi) kaitsevöönd r=50 m;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustike kaitsevöönd mõlemale poole 2 meetrit;
- maakaabelliini kaitsevöönd mõlema poole kaablit 1 meeter.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeritavale maa-alale jääv maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Jõeäärse, suurusena 5460 m², on planeeringu lahenduses jagatud kolmeks krundiks: elamumaa sihtotstarbega krundiks,

üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega krundiks, mis on ettenähtud liita kinnistuga Sillapiiga tee.

Planeeringu lahenduse krundijaotus:

Pos 1 krunt suurusega 3974 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 2 krunt suurusega 1402 m², sihtotstarve üldkasutatav maa;

pos 3 krunt suurusega 84 m², sihtotstarve transpordimaa (ajutine krunt, mis liidetakse Sillapiiga tee kinnistuga).

4.2. Maaüksuse koormusnäitajad

Kavandatud täisehitusprotsent on 15%, hoonestustihedus 0,3.

4.3. Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	5 (paariselamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	596 m ² (sh abihoone suurus võib olla kuni 60 m ² /hoone)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa
Krundile ehitusõigust ei määrata.	

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa
Krundile ehitusõigust ei määrata.	

Hoonete I korruse põrandapinna ($\pm 0,00$) määramisel lähtuda nõudest, see ei tohi jääda kõrgemale kui 1 m krundi maapinna kõrgusest ja määratakse hoone eelprojekti staadiumis.

4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine	
Katusekalle:	elamutel	15 – 40°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast: elamutel 8 m

Maksimaalne korruselisus 2

Välisviimistlus: betoon, klaas, kivi, krohv, puit

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal, plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Elamute fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

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

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete

välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

- eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

4.5. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit.

Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojekti anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest. Piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Sillapiiga teel paikneva pumpla teenindusala on ette nähtud piirata metalltoru piirdega.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale olemasolevalt Sillapiiga teelt. Sillapiiga tee hargneb kaheks planeeringualasse jääva kinnistu piiril ja mõlemad harud ristuvad riigi kõrvalmaanteega 11303 Jüri-Aruküla tee. Piki planeeringuala kirdepiiri kulgeb olemasolev Jüri-Aruküla kergliiklustee.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut. Parkimine on ette nähtud krundisiselt. Iga eluaseme kohta on kavandatud minimaalselt 2 parkimiskohta.

Tabel 1: Parkimine

Ehitise otstarve	Asutuse / elamu asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	korruselamute ala		
Planeeritud paariselamud	2 parkimiskohta eluasemele	$2 \times 2 = 4$	4
Planeeritaval maa-alal kokku		4	4

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min. 6 m;
- elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkinnistute piirete lahendusest.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 (sihtotstarve elamumaa – paariselamu) 14 puud.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

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

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

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti nõuetele ei tohi istutada teede äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajaliku nähtavust.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Krundile on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Säilitada Sillapiiga ja Ussiaugu tee ristmikul asuva klaastaara konteineri asukoht.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt jääb looduslikuks haljasalaks koos olemasoleva kõrghaljastusega.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda eelprojekti staadiumis.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 38.20 – 40.6 m langusega idast läände.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga.

Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud.

Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse arhitektuur-ehitusliku projektide koosseisus.

4.9. Tuleohutusnõuded

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

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

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

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

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse planeeritud hoonestusest kuni 100 m kaugusel paiknevast tuletõrje veevõtukohast (Vaskjala silla kõrval). Lähim olemasolev hüdrant asub kinnistu Papisaare tee 8 ees, u 200 m planeeritud hoonestusalast.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Pos 1

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale elektri õhukaabelliinile kuni 1 kV, 2 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile ja liitumispunktile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala olemasolevale surverajatisele (reoveepumpla) 2 m ulatuses rajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- servituudivajadusega ala olemasolevale elektri õhukaabelliinile kuni 1 kV, 2 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Sillapiiga tee (65301:001:3444)

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

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse isikliku kasutusõiguse (servituudi) alad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

4.11. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

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

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.10.

4.11.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt AS ELVESO 17.10.2019 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 195.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus) järgmisel tingimusel:

Vetrass on planeeritud tee maa-alale ja liitumispunkt koos sulgarmatuuriga kuni 1 m kruntide piirist.

Reovee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus).

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni ühinemispunkt on planeeritud Sillapiiga teel asuva reovee kanalisatsiooniga vastavalt lisatud ÜPVK-le.

Trassid on planeeritud tee maa-alale ja kruntide piirist ca 1 m kaugusele kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Liitumispunktid on kujutatud tehnovarustuse koondplaani AS-05.

Trassidele juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud trassivaldaja kasuks servituudi seadmise vajadusega ala laiusega 2+2 m.

Ühisveevärg ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule (üldkasutatavale maale), kuid mitte sõidutee alla. Ristumisel tee maa-aladega ja kraavidega planeerida ÜVK torustikud hülstorudes.

Nõuetekohaselt koostatud projekti kooskõlastamine, veevarustuse (sh ka ajutise ehitusaegse) ja reovee ärajuhkimise teenuselepingu sõlmimine on võimalik peale piirkonna ÜVK rajatiste valmis ehitamist ja nõuetekohaselt üle andmist AS-le ELVESO.

VK lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimiseks taotleda vee-ettevõtjalt tehnilised tingimused.

4.11.2. Tuletõrje veevarustus

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse planeeritud hoonestusest kuni 100 m kaugusel paiknevast tuletõrje veevõtukohast (Vaskjala silla kõrval). Lähim olemasolev hüdrant asub kinnistu Papisaare tee 8 ees, u 200 m planeeritud hoonestusalast.

4.11.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisise katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanaliseerimisele ja ka mitte naaberkinnistule.

Sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

Nõue ehitusprojektile:

Ehitusprojekti koostamisel lahendada moodustatava elumumaa krundi piires Sillapiiga ja Ussiaugu tee maa-alalt sademevee ja liigvee äravool eesvooluni.

4.11.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 24.09.2019 väljastatud tehnilised tingimused nr 333736. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 50 A, faaside arv 3.

Jõeäärse kinnistu detailplaneeringu alale planeeritava uue elumumaa sihtotstarbega krundi elektrivarustuseks 2×3×25 A (kokku 3×50 A) asendatakse olemasolev liitumiskilp 105112LK uue 4-kohalise liitumiskilbiga.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

4.11.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 18.10.2019 telekommunikatsioonilased tehnilised tingimused nr 32800101.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringulahenduses sideühenduseks ettenähtud väljavõte Sillapiiga tee olemasolevast Telia VMOHBU 50×2 vaskkaablist JRI106 - JRI112.

Planeeritavale hoonele on ette nähtud individuaalne sidekanaliseerimisestus. Sidekanaliseerimine ja liitumispunkt on planeeritud tee maa-alale.

Planeeringuga on ette nähtud Sillapiiga teele planeeritavale sidetrassile servituudi seadmise vajadus, teljest mõlemale poole 1 m.

4.11.6. Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna.

Võimalikud küttesüsteemid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil), samuti maaküte.

Maaküte puhul kollektorite asukoht krundil lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus.

4.12. 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 ehitist 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.

4.13. Muinsuskaitse nõuded mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

- Jõeäärse kinnistule ulatuvad mälestiste Asulakoht reg-nr 18889 ja Kultusekivi regnr 18899 vähesel määral. Samas ei ole välistatud arheoloogiliste leidude ja kultuurkihi esinemine ülejäänud kinnistul, kuna muinasaegsete asulakohtade täpne piiritlemine on keeruline kunagiste hoonete asukohad vaheldusid aladega, kuhu elutegevuse jäljed ei ulatunud. Senised uuringud Vaskjala asulakohal ja selle läheduses on näidanud, et arheoloogilist kultuurkihti leidub ka alal, kuhu mälestise piirid ei ulatu. Näiteks kinnistu vahetus läheduses 2008. aastal kergliiklustee ehitamise käigus leitud arheoloogiline kultuurkiht viitab viikingiaegsele asustusele Vaskjala külas (G. Vedru „Aruanne arheoloogilistest uuringutest Vaskja asulakohal 2008. aastal);
- enne kaeve- ja ehitustööde algust tuleb kinnistul läbi viia arheoloogiline eeluuring. Eeluuringu tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, meetodikat ja maksumust ning arvestada võimaliku arheoloogilise kultuurkihiga ehitustegevuse planeerimisel;
- arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46 – 47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69 – 70);
- Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise uuringu osas on juriidilisel isikul võimalik taotleda hüvitist uuringutele kulunud maksumusest pooles ulatuses, kuid mitte rohkem kui 1500 eurot;
- pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestisel, selle kaitsevööndis kui ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiuliukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (paariselamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

- Planeeritav katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haljasmaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 28.10.2019) ei asu detailplaneeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (12.01.2019) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

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

5.3. Müra ja vibratsioon

Detailplaneeringu ala piirneb kirdes 11303 Jüri-Aruküla teega (edaspidi riigitee). Nimetatud maanteelt tulenev liikluse müra on olulisem planeeringuala mürataset mõjutavaks aspektiks.

Seega tuleb projekteerimise käigus arvestada olemasolevast liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

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

Planeeringualale on Hendrikson & Ko koostanud aprillis 2020 mürahinnangu. Hinnangu kohaselt on müratase planeeritava hoone mürarikkamal küljel (riigimaantee poolsemas küljel) päeval 59 – 60 db ja öösel ca 51 db. Ülejäänud planeeritava ala osas on müratase eeltoodud väärtustest väiksem. Kõrgema mürafooniga küljed (eelkõige maantee poolne külg) on võimalusel soovitatav jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (nt köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on soovitatav võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele (lõunakülg, samuti esinevad eskiislahenduse põhjal mõnevõrra paremad tingimused ka hoone lääne- ja idaküljel). Samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral). Vaata veel lisatud mürauuring.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^4$ ei oleks

³ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

⁴ Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

- eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Terviseameti nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks:

- Edaspidisel projekteerimisel tuleb tagada, et elamute väliterritooriumil vastaksid müratasemed keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud normtasemetele;
- ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 07.00 vahel II kategooria tööstusmüra piirtaset. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtustele;
- tänavavalgustuse rajamisel arvestades elamutes võimalik tekkiva valgusreostusega ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.

5.4. Põhjavesi ja pinnavesi

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

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

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

5.5. Radoon

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

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

Vastavalt koostatud aruandele võib antud kinnistu liigitada normaalse Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” esitatud soovitudele.

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

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

Normaalse radooniriski ala, normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisaldusega pinnaseid.

5.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatud 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 Vaskjala küla Jõeäärse kinnistu detailplaneeringu osas.

5.7. 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”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

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

5.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega ja 27.11.2017 jõustunud lepingu kohustuste täitmisega;
- tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehitusloa taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloa taotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	0,55 ha	
kavandatud kruntide arv	3	
krunditava ala maa bilanss:		
sh elamumaa	3974 m ²	72,8%
üldkasutatav maa	1402 m ²	25,7%
transpordimaa	84 m ²	1,5%
kavandatud täisehitus%	15%	
Planeeritud parkimiskohtade arv	4	

Koostas: Külli Samblik, 22.01.2021