

**Harjumaa, Rae vald
JÄRVEKÜLA KÜLA
TOHVRE-KIVI, TOHVRE-PÕLLU, TOHVRE-METSA
KATASTRIÜKSUSTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301 Harjumaa kontakt: Priit Põldmäe, priit.poldmae@rae.ee, 605 6741
HUVITATUD ISIK:	Taavi Pihlakas kontakt: Taavi Pihlakas, taavi.pihlakas@heta.ee, 507 2757
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR reg.nr EEP000601 Keemia 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee tel: 5330 0878
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton arno@opt.ee tel: 5698 3389

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud mõõdistused ja uuringud	4
1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
1.4. Vastavus üldplaneeringutele	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1. Maaomand planeeritava alal	6
2.2. Hooned ja rajatised	6
2.3. Tehnovarustus	6
2.4. Haljastus	6
2.5. Reljeef	6
2.6. Radoon	6
2.7. Liikluskorraldus	7
2.8. Kehtivad kitsendused	7
2.9. Külgnevad kinnistud	7
3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Hoonestustingimused	8
4.2. Arhitektuurinõuded. Piirded	9
4.3. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	11
4.4. Haljastus, heakord	12
4.5. Keskkonnakaitse	12
4.6. Planeeringuala tehnilised näitajad	15
4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	15
4.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	15
4.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	15
4.10. Sademete vee ära juhtimine	16
4.11. Tehnovõrkude lahendus	17
4.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	17
4.11.2. Elektrivarustus	18
4.11.3. Sidevarustus	18
4.11.4. Gaasivarustus	18
4.11.5. Soojavarustus	19
5. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	19
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- AS ELVESO 02.05.2017 tehnilised tingimused nr VK-TT 079.
- Telia Eesti AS poolt 31.03.2017 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28173628.
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 09.03.2017 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 249648.

Teostatud uuringud:

- OÜ EstGeo poolt 2017 märtsis koostatud geoalus. Töö nr 17-013.
- PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 25.07.2018.
- Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ poolt koostatud mürauuring, töö nr 17/SL/24, august 2017.

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP-01	M 1: ~
2. Kontaktvööndi analüüs	DP-02	M 1:2500
3. Tugiplaan	DP-03	M 1:2500
4. Põhijoonis	DP-04	M 1:1000
5. Põhijoonis	DP-05	M 1:1000
6. Ehitusõigus ja kruntide moodustamine	DP-06	M 1: ~
7. Tehnovõrkude plaan	DP-07	M 1:1000
8. Tehnovõrkude plaan	DP-08	M 1:1000
9. Veetrassi ringistamise skeem	DP-09	M 1:4000
10. Sademevee juhtimise skeem	DP-10	M 1:~

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Järveküla külas, Liiva tee ääres asuvaid Tohvre-Kivi (65301:001:3962), Tohvre-Põllu (65301:001:3963), Tohvre-Metsa (65301:001:3964) ja Tohvre talli (65301:001:0048) kinnistuid, suurusega vastavalt 9,59 ha, 6,77 ha, 5,91 ha ja 10299 m². Sihtotstarve 100% maatulundusmaa, Tohvre tallil 100% tootmismaa. Omanik on Taavi Pihlakas. Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsute ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 24 ha.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud kehtiva üldplaneeringuga, maaomaniku soovidega ning naaberaladel algatatud ja kehtestatud planeeringutega. Planeeritava ala eeliseks on hea ligipääs ja olemasolev infrastruktuur.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja valdavalt kõrghaljastusega maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae valla ÜVK arengukava 2017–2028;
- Rae vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- Rae Vallavalitsuse 21. veebruari 2017 korraldus nr 313 Järveküla Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Lähteseisukohad Järveküla Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.
- Katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud mõõdistused ja uuringud

- OÜ EstGeo poolt 2017 märtsis koostatud geoalus. Töö nr 17-013.
- PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 25.07.2018.
- Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ poolt koostatud mürauuring, töö nr 17/SL/24, august 2017

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Järveküla Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

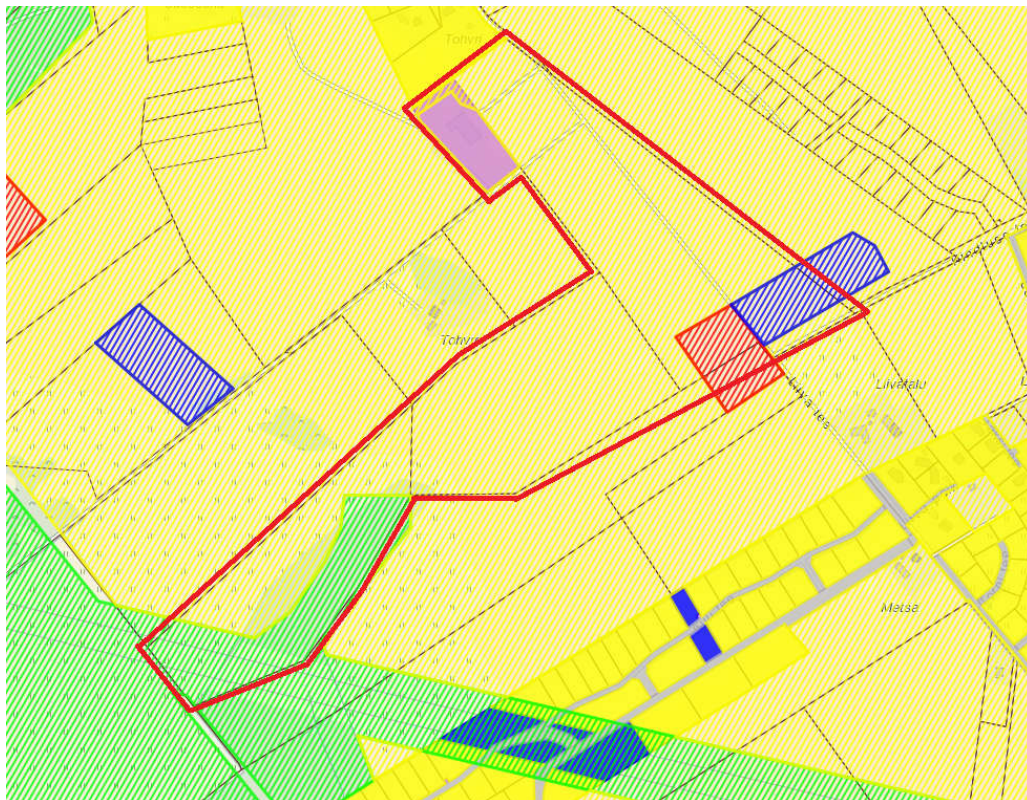
Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

1.4. Vastavus üldplaneeringutele

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on antud ala juhtotstarve valdavalt perspektiivne elamumaa (kollane viirustus), Kindluse ja Liiva tee ristmikul ka perspektiivne ärimaa (punane

viirutus) ja ühiskondlike ehitiste maa (sinine viirutus). Lilla värv tähistab olemasolevat tootismaad ja roheline viirutus haljasala.

Käsitletava ala sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast valdavalt elamumaaks ning osaliselt äri-, tootmis- ja ühiskondlike ehitiste maaks, samuti üldmaaks on põhjendatud ning vastab Rae valla üldplaneeringule.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Järveküla külas Liiva tee ja Kindluse tee ristumiskohas. Juurdepääs alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Liiva ja Kindluse teelt.

Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks elamupiirkonnaks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Eemalolek suurtest magistraalteedest loob sobiva elukeskkonna.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- strateegiliselt hea asukoht Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna ringtee lähisel, mis tagab lihtsa väljapääsu erinevatesse suundadesse;
- juba osaliselt väljakujunenud ja kujunemas polüfunktsionaalne äri-, tootmis-, laohoonete ja elamute piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna;
- piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised.

2.1. Maaomand planeeritaval alal

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanikud
Tohvre-Kivi	9,59 ha	65301:001:3962	Maatulundusmaa	Taavi Pihlakas
Tohvre-Põllu	6,77 ha	65301:001:3963	Maatulundusmaa	
Tohvre-Metsa	5,91 ha	65301:001:3964	Maatulundusmaa	
Tohvre talli	10299 m ²	65301:001:0048	Tootmismaa	

2.2. Hooned ja rajatised

Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksustel ehitisregistri andmetel hooned puuduvad. Tohvre talli maaüksusel asub ehitisregistri andmetel loomalaut koodiga 116031026. Ehitisealune pind 875 m². Korruste arv 1.

2.3. Tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas. Kinnistute vahetus läheduses on olemas uushoonestuseks vajalikud tehnovõrgud.

Planeeritaval alal paiknevad:

- Kaks kõrgepinge elektriõhuliini 35–110 kV tunnusega L182 ja L005,
- elektriõhuliin alla 1 kV, tunnusega M126191139,
- elektrimaakaabelliin tunnusega KKL91267702,
- sidekanalisatsioon,
- C-kategooria gaasitorustik, tunnusega 20161123002728,
- veetorustik, De 110, 200, tuletõrjehüdrant,
- iseoolne kanalisatsioonitorustik, De 160,
- survekanalisatsioonitorustik, De 110.

Planeeritava ala lähialal paiknevad:

- Veetorustik,
- kanalisatsioonitorustik,
- survekanalisatsioonitorustik,
- reoveepumpla,
- madalpinge maakaablid,
- keskpinge maakaablid,
- 20/0,4 kV alajaam nr 6736,
- tänavavalgustus.

2.4. Haljastus

Planeeringuala on maa-ameti andmetel määratletud kui haritav põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus. Väärtuslik kõrghaljastus kasvab vaid Tohvre-Metsa katastriüksusel, kuhu ulatub ka Rae valla üldplaneeringu järgne rohevõrgustik.

2.5. Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt edela suunas langev. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku +37,40 kuni +42.80.

2.6. Radoon

Planeerimismenetluse raames on teostatud radooniuuring, millise kohaselt lubatavaid tasemeid ei ületata. Arvestades PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruandes emanomeetriga saadud tulemust võib mõõtepunkte liigitada normalse Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

2.7. Liikluskorraldus

Arendusala asub Liiva tee ääres, millelt on ka juurdepääs tagatud planeeringualale. Liiva tee on kohalik tee, perspektiivne kohalik jaotustänav ja see vajab väljaehitamist. Liiva tee viib Kindluse teele, mis on samuti kohalik tee ja selle kaudu saab Järveküla-Jüri teele nr 11330, mis on kõrvalmaantee. Liiva teel on kiiruse piirang 30 km/h.

Liiva ja Kindluse teel bussiliiklus puudub. Lähimad peatused on ca 1 km Põdra teel ja ca 1,5 km Järveküla-Jüri teel.

Kuna tegemist on areneva elamupiirkonnaga, siis tuleb arvestada suureneva liikluskoormuse ja bussiliikluse vajadusega piirkonnas.

2.8. Kehtivad kitsendused

- Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- elektriõhuliin 35–110 kV tunnusega L182 ja L005 kaitsevöönd 25 m liini teljest mõlemale poole;
- elektriõhuliin alla 1 kV, tunnusega M126191139 kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- elektrimaakaabelliin tunnusega KKL91267702 kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- geodeetiline märk nr 1270, kaitsevöönd 3 m;
- C-kategooria gaasitorustik, kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- kinnismälestis Kultusekivi „Tohtrikivi”, tunnusega 18738;

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

2.9. Külgnevad kinnistud

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Tohvre	25007 m ²	65301:001:4210	Maatulundusmaa 100%
Andrese tee 7	13,1 ha	65301:001:1920	Maatulundusmaa 100%
Tohvri	11420 m ²	65301:001:0036	Elamumaa 100%
Andresepõllu	8,91 ha	65301:001:1591	Maatulundusmaa 100%
Liivatalu	6,74 m ²	65301:001:0203	Maatulundusmaa 100%
Sepaniidu	9,78 ha	65301:001:1486	Maatulundusmaa 100%
Loopealse-Suurekivi	12,96 ha	65301:001:0294	Maatulundusmaa 100%
Taliniidu	8,95 ha	65301:001:2739	Maatulundusmaa 100%

3. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale.

Lähialas on üksikud suuremad majapidamised ehk kunagised talukohad ning ühepere- ja paariselamud. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on valdavalt ühe-kuni kahekorruseline ulatudes kõrgustelt kuni 8–11 meetrini. Elamumaa keskmine suurus on 1200–1500 m². Täisehitusprotsent jääb 10–25% juurde. Katusekalde vahemik on 0–45°. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala moodustatavate kruntide piiridest ca 4–5 m kaugusele. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole.

Välisviimistluses on lubatud kasutada keskkonnasõbralikke ja looduslikke materjale, sh puit, klaas, tellis, krohv, looduslik kivi, krohv. Plastvooder ja imiteerivad materjalid ei ole lubatud. Viilkatuse puhul on ette nähtud valtsplekk, plekk või katusekivi.

Kuna tegu on endiste põllumaadega, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles välja kujunemas, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust. Osadele planeeringualadele on ette nähtud kõrghaljastusega haljasalad ja krundi sisene kõrghaljastus ei ole reguleeritud. Uuematel planeeringualadel on kruntidele ette nähtud üks puu krundi iga 300 m² kohta.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringulahendusega nähakse ette 39 elamumaa sihtotstarbega krunti (sh 3 ühepereelamukrunti, 28 ridaelamukrunti, 8 paariselamukrunti), kaks 60% äri- ja 40% tootmismaa sihtotstarbelist krunti, üks ärimaa sihtotstarbega krunt, üks ühiskondliku ehitise maa ehk sotsiaalmaa krunt, neli üldmaa krunti ja 11 transpordimaa krunti. Äri- ja tootmismaa kõrvuti asetsevad kruntid võivad üksteisega liita.

Planeeringuala on soovi korral võimalik välja ehitada kahes etapis. Etapi piir on näidatud joonistel.

Äri- ja tootmismaaale võib rajada keskkonnasõbralikku tootmist, mis ei ole elanikke häiriv (müra, vibratsioon, saaste, lõhn jmt). Ärimaa krundile on lubatud kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad.

Planeeringuala läbib kaks kohalikku teed, s.o Liiva tee ja Kindluse tee. Kindluse teed on planeeritud jätkata. Mõlema tee äärde on ette nähtud ridaelamud, teede ristmikku ärimaa ja ühiskondliku ehitise maa. Ühepere- ja paariselamud on planeeritud kvartalisistest teede äärde.

Ühiskondliku ehitise maa ehk sotsiaalmaa krundi täpne kasutusotstarve selgub valla edaspidise arengu käigus ning pole täna täpselt määratletud. Antud maaüksus läheb üle kohaliku omavalitsuse omandisse. Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on lubatud rajada teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande sihtotstarbega hoone.

Üldmaa krundid on planeeritud elamualade vahele. Üldmaa kruntidele on ette nähtud kõrghaljastusega pargiala erinevas vanuses laste mänguväljakutega, va pos 11. Täpsem lahendus anda eraldi ehitusprojektiga nii, et oleks tagatud nii ohutu liiklemine kui ka loominguiline mänguväljakute paigutus. Pos 20 krundil on kinnismälestis, kultusekivi „Tohtrikivi”, tunnusega 18738, kaitsevöönd 50 m.

Ehitusalad ulatuvad naaberkinnistute piiridest minimaalselt 4 m kaugusele. Liiva ja Kindluse tee ääres kaugemale. Äri- ja tootmismaa hoonestusalad on krundipiiril ühendatud, et võimaldada kruntide võimalikult efektiivset kasutamist ja vajadusel liitmist.

4.1. Hoonestustingimused

Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud Rae valla kehtestatud üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest. Elamukruntidele on lubatud 1 elamu ja kuni 2 abihoonet, viimased ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m². Lubatav elamute korruselisus on kuni 2 korrust maa peal, abihoonetel 1 korrus, äri- ja tootmismaa kuni 2 korrust, ärimaal ja ühiskondliku ehitise maal kuni 3 korrust. Elamute suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit, abihoonetel kuni 5 m, äri- ning tootmishoonetel kuni 9 meetrit, äri- ja ühiskondliku ehitise maal kuni 12 meetrit. Äri- ja tootmismaa kruntidele on lubatud ehitada kuni 2 hoonet, äri- ja ühiskondliku ehitise maa krundile üks põhihoone ja 1 abihoone, elamukruntidele üks elamu ja kuni 2 abihoonet. Täpsemad hoonestustingimused kruntidele vt joonis DP-04–DP-06.

4.2. Arhitektuurinõuded. Piirded

- Hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga.
- Hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 8 meetrit. Ehitades hoone naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga vastav servituudi leping, et hoone võib ilma tulemüürita ehitada lähemale kui 8 m.
- Äri- ja tootmismaa kruntidele võib hooned ehitada krundi piirile tulemüüriga. Kruntide liitmisel hoonestusalad liituvad ning tulemüüri vajadust pole. Liituvad siis ka ehitusalused pinnad.
- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3–0,5 m kõrgemal.
- Ridaelamute krundid: Hoone(d) on ette nähtud soovituslikult lamekatusega, muu katusestiili puhul peab ühtne lahendus olema vähemalt ristmikult ristmikuni, ühel tänava poolel ristmikult ristmikuni või kogu tänavafrendil. Naturaalsete ja soojade toonidega. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni, klaasi ja fassaadiplaate. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Hoone(te) arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Soovituslik kasutada rõdusid, lodzasid, terrasse, eenduvasid või konsoolseid osasid, liigendatud üldist mahtu. Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
- POS 41 ja kahepereelamute krundid: Katusekalle 0–45°. Peab olema ühtne katuse stiil kõigil kahepereelamutel ja pos 41 krundil. Naturaalsete ja soojade toonidega. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni, klaasi ja fassaadiplaate. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Hoone(te) arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama naaberelamutega arhitektuurselt ühtse terviku/stiili. Soovituslik kasutada rõdusid, lodzasid, terrasse, eenduvasid või konsoolseid osasid, liigendatud üldmahtu. Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Ühepereelaamute krundid: Katusekalle 0–45°. Peab olema ühtne katuse stiil kõigil ühepereelamutel. Välisviimistlus naturaalse, pastelsete ja soojade toonidega. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni ja klaasi. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Hoone(te) arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama naaberelamutega arhitektuurselt ühtse terviku/stiili. Soovituslik kasutada rõdusid, lodzasid, terrasse, eenduvasid või konsoolseid osasid, liigendatud üldmahtu. Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Äri- ja tootmismaa krundid: Hoone(d) on naturaalse, pastelsete ja soojade toonidega, katusestiil vaba. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni, fassaadiplaate ja klaasi. Plekki võib kasutada aktsendi andmiseks kuni 40% fassaadipinnast. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Hoone(te) arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja sobiv elamute kõrvale. Kasutada liigendatud üldmahtu. Liiva tee ja planeeritava tee poole näha ette esinduslikumad fassaadid ja suuremad klaasipinnad. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalde vahemik 0–15°, parapetiga. Hoone teenindushoovid ei tohi piirneda olemasolevate elamutega. Hoone teenindushoovid ei tohi piirneda olemasolevate elamutega.
- Ärimaa krunt: Hoone on ette nähtud naturaalse, pastelsete ja soojade toonidega, katuse stiil vaba. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni, fassaadiplaate ja klaasi. Hoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Hoone arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja sobiv elamute kõrvale. Kasutada liigendatud üldmahtu. Liiva tee ja planeeritava tee poole näha ette esinduslikumad fassaadid ja suuremad klaasipinnad. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalde vahemik 0–15°, parapetiga. Hoone teenindushoovid ei tohi piirneda olemasolevate elamutega.

- Ühiskondliku ehitise krunt: Hoone on ette nähtud naturaalse, pastelsete ja soojade toonidega, katuse stiil vaba. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni, fassaadiplaate ja klaasi. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Hoone arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja sobiv elamute kõrvale. Kasutada liigendatud üldist mahtu.
- Arhitektuurne üldnõue kõikidele kruntidele: hoonete arhitektuur peab tõstma piirkonna arhitektuurset taset.
- Katuseharja või parapeti kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
- Mitte projekteerida ümarpalkhooneid.
- Elamumaa krundi piiridele on lubatud rajada 1,3 m kõrgune piirdeaed, kas puitlippidest piirded või traatvõrgust piirded kombineeritult hekiga. Pole lubatud rajada massiivsete vundamentidega, soklitega ja kivi-/ tellismüüridega (või -postidega) liigendatud piirdeaedu. Piirded ei tohi avaneda tee poole. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis ja peab olema vähemalt piki ühte tänavamaa külge ühte lahendusega. Trassidele ja rajatistele peab olema tagatud vaba juurdepääs. Piire peab sobima elamu arhitektuuriga. Piirdeid mitte rajada teede nähtavuskolmnurkadesse.
- Äri- ja tootmishooned on võimalik ehitada ühisel piiril kinnistupiirile ja omavahel kokku tule müüridega või üks hoone mis asub mitmel kinnistul.
- Äri- ja tootmismaa kruntide ümber ning ühiskondliku hoone krundi ümber võib rajada kuni 1,8 m kõrguse metallpostidel võrkpiirde. Piirded ei tohi avaneda tee poole. Piirded ei ole kohustuslikud. Trassidele ja rajatistele peab olema tagatud vaba juurdepääs.
- Hoonete projekteerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välipiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välipiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välipiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest. Detailplaneeringualale planeeritavate eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on soovitatavalt 45 dB, äri ja tootmishoonete jaoks on vastav indeks soovitatavalt 35 dB.
- Vastavalt Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruandele on planeeringuala normalse R_n -sisaldusega pinnasega. Mõõtetulemus peale mõõdetud radooni aktiivsuskontsentratsiooni normeerimist standardsele 1 m sügavusele:
 - 1) 15,7 kBq/m³ ± 1,57
 - 2) 13,3 kBq/m³ ± 1,33Kuna planeeritav ala on suur, siis teostada täiendav mõõtmine iga konkreetse ehitise kohta enne ehituse algust. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Radooniohutu hoone projekteerimine. Meetmed, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, võimalikult väheste läbiviikude planeerimine.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Planeeritavate hoonete tehnoloogiliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoloogilistele seadmetele müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel KeM määruse nr 71 lisa 1 normtasemeid.
- Koolieelse lasteasutuse kavandamisel tuleb projekteerimisel arvestada Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruse nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisemisele kliimale ja korrashoiule” nõuetega.

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 lahendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

- Vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kordühiskondlike ehitiste maa“ võib ühiskondlike ehitiste maa muuhulgas olla ka äriotstarbeta haridus-, tervishoiu-, hoolekandehitiste maa. Keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) mõistes kehtivad sellistel juhtudel müra hindamisel II kategooria (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maa-alad, rohealad) normtasemed. Juhul kui täpne kasutusotstarve selgub ning Pos-le nr 31 kavandatakse haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutusi, siis palume lähtuvalt rahvatervise seadusest § 12 lg 3 kaasata Terviseamet kui tervisekaitse riiklik järelevalveasutus ehitusprojekti menetlusprotsessi.

Vastavalt koostatud mürauringule ei ole perspektiivses olukorras planeeritavatel elamualadel II kategooria sihtväärtust (päeval 55 dB, öösel 50 dB) ületatud. Samuti pole IV kategooria sihtväärtust (päeval 60 dB, öösel 50 dB) ületatud planeeritaval ühiskondlike hoonete alal. Tohvre DP ala lähimatel elamualadel II kategooria müra piirväärtust (päeval 60 dB, öösel 55 dB) perspektiivse liiklussageduse korral ületatud ei ole.

Tulemustest on näha, et Tohvre DP elluviimine tõstaks DP alale lähimatel elamualadel müratasest nii päeval kui öösel ca 10 dB võrra ning ühiskondlike ehitiste maa-alal samuti nii päeval kui öösel ca 10 dB võrra.

Müra modelleerimise standard kõrghaljastust standard arvesse ei võta ning seetõttu võib esitatud müra hajumine olla pigem tegelikust veel kiirem.

Täiendava meetmena saab siseruumide kaitseks müra eest kasutada hoonete rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Selliste meetmetega tagatakse paremad elutingimused elamutes elu- ja magamistubades. Kõige müratundlikumad ruumid nagu näiteks elamutes magamistoad, tuleks võimalusel planeerida sõiduteede vastaspoolele.

Üheks võimalikuks leevendusmeetmeks, on hoonete välispiiride rajamine, vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Nimetatud standardi kohaselt tuleb hoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^3 + C_{tr}^4$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud õhumüra isolatsiooni indeksist. Tohvre DP planeeritavate elamute jaoks on vastav indeks soovitatavalt 30 dB.

Täiendavaid meetmeid müra tõkestamiseks seega vaja ei ole.

4.3. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Planeeringuala läbivad kaks kohalikku teed, mis perspektiivselt on piirkonna kohalikud jaotusteed, kui üldplaneeringu järgne elumuala on välja ehitatud. Lähtuvalt sellest asjaolust tuleb hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud ning tarvitusele võetud meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Selleks on määratud arhitektuuritingimused vastavalt EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Vastavalt ELLE OÜ poolt augustis 2017 koostatud mürauringule pole planeeritud elamu, äri ja ühiskondlike hoonete alal müra piirväärtus ületatud. Tulemustest on näha, et Tohvre DP elluviimine tõstab DP alale lähimatel elamualadel müratasest nii päeval kui öösel ca 10 dB võrra ning ühiskondlike ehitiste maa-alal samuti nii päeval kui öösel ca 10 dB võrra.

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 lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

Arvestades asjaolu, et liiklussagedused on piirkonnas suhteliselt väikesed ja nähtavus peateele hea, võiks siiski kaaluda rakendada järgmisi meetmeid:

- Liiva ja Kindluse tee juurdepääsud tuleks rajada nii, et ristmiku geomeetria oleks juhile tajutav ning liikluskorraldus üheselt mõistetav;
- Tulenevalt lähiala detailplaneeringutest ja liiklussageduse kasvust võiks kaaluda Liiva tee ja Kindluse tee kiiruseks 50 km/h – suureneb ohutus ja väheneb müra. Seda enam, et liikluskeskkond hakkab tasapisi linnaliseks muutuma.

Antud detailplaneeringu näol on tegemist arendusega, mis kohalikul tasemel hakkab kahtlemata liiklust juurde genereerima, kuid see ei ole ilmselt sellisel tasemel, et põhjustaks liikluses suuri probleeme kohalikel ristmikel. Antud juhul on perspektiivselt võimalus auto asemel kasutada ühistransporti. Lähimad peatused asuvad 1–1,5 km raadiuses, perspektiivselt planeeringualal Kindluse teel ja selle pikendusel.

Parkimine tuleb lahendada oma krundi piires elamuühiku kohta vähemalt 2 parkimiskohta, lisaks külaliste parkimine ja teistel kruntidel lähtuvalt hoone täpsest funktsioonist ja standardist Linnatänavad EVS 843:2016. Pos 4, 5, 31 ja 32 kruntide parkimisvajadus on joonisel antud hinnanguliselt. Täpsustada vastavalt funktsioonile ja selle osakaalule. Eeldatav põhiline liiklusmaht on hommikul ja õhtul tippundidel.

Liiva ja Kindluse tee äärde on planeeritud 2,5 meetri laiune kergliiklustee. Sõidutee laius on 6 meetrit. Teiste teede äärde on planeeritud 2,2 meetri laiune jalgte, sõidutee laius on 4,6–5 meetrit.

Kruntide juurdepääsuteed, manööverdusala ja parkimisplatsid lahendatakse ja täpsustatakse hoone ehitusprojekti käigus. Krundi sisesed teed projekteerida asfaltkattega või sillutisega. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Pos 8 sõidutee lõppu on planeeritud ümberpööramisekskoht.

4.4. Haljastus, heakord

Minimaalne haljastuse protsent äri- ja tootmiskaade ning ärimaa krundi pinnast on 20%, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Elamute ja ärimaa kruntide piirile on ette nähtud kõrghaljastusbuffer.

Minimaalne haljastuse protsent elamumaade krundi pinnast 50%, krundi iga 300 m² kohta näha ette puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Pos 20 krundile kultuskivi kaitsevööndisse kõrgema haljastust mitte projekteerida. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

4.5. Keskkonnakaitse

Üldplaneeringu järgselt on planeeritav ala elamute tiheasustusala, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid. Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (üksikelamud). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariiolekordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

Oht inimese tervisele avaldub 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. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Äri- ja tootmishoonete kruntide platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüdu kinnistu piirini ulatuvasse sadeveekanalis. Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanalisatsiooniga. Ühisveevärg tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega ja olmereovete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Lähim ohtlik ettevõtte on 4,8 km kaugusel, s.o AS-i Tallinna Vesi puhastusjaam, mille ohuala ei ulatu planeeringualani. See jääb 1,4 km kaugusele.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tulekorje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise. Võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnavalude taotlemise vajadus, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on hinnatud liiklusest põhjustatud häiringuid. Tulevikus prognoositava liiklusintensiivsuse korral võib kõige teepoolsemate elamute fassaadil esineda uutele elamualadele kehtestatud müra taotlustasemete ületamist. Müra piiratasemeid ei ületata ning ülejäänud planeeringualal ei esine ka taotlustasemete ületamist. Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja ehitamisel Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid. Edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid: Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ tabeli 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest“ kohaselt tuleks maantee äärde projekteeritavate hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_w + C_{tr} \geq 35$ dB. Teiste

hoonete puhul $R'_w + C_{tr} \geq 30$ dB. R'_w (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruksiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul. Planeeringualale rajatavates hoonetes tuleb tagada II kategooria ala müratasemete mitte ületamine. 1. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. 2. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. 3. Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid sisehoovide poolsetele külgedele. 4. Soovitaks kavandada puude rida või hekk ka planeeringuala idaserva ehk arendusala ja potentsiaalse Väikese-Ringtee vahelisele alale. Haljastusel ei ole olulist reaalset mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

Detailplaneeringu koostamise faasis ei ole täpselt teada äri- ja tootmishoonete kasutusotstarvet ning seetõttu ei saa ka võimalikke avariilukordasid kirjeldada. Kuid võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik. Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnõrmi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist. Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutust. Tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele. Sellele tegevusele taotleda vee erikasutust tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4. Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes

Jäätmeseaduse § 74 taotlema Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse. Kaeviseladustamine toimub KOVi loal (Rae valla heakorraeeskiri § 4 punkt 22).

4.6. Planeeringuala tehnilised näitajad

• Planeeringuala suurus	22,8 ha	
• Kruntide arv planeeritava alal	58	
• Äri- ja tootmismaa	10008 m ²	4%
• Ärimaa	7455 m ²	3%
• Elamumaa	122972 m ²	54%
• Transpordimaa	35321 m ²	16%
• Sotsiaalmaa	52580 m ²	23%

4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

4.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritava alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- atraktiivsus,
- vastupidavus,
- valgustus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorradada,
- tagada hea nähtavus,
- parkida sõidukid oma krundile,
- kasutada vastupidavaid materjale,
- paigaldada selged viidad,
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

4.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest. Tuletõrjevesi saadakse planeeritavatest hüdrantidest, mis on ette nähtud teemaale (vt joonised DP-07, DP-08, tehnovõrkude joonis). Hoonete ja hüdrantide vahemaa peab vastama standardi EVS 812-6 nõuetele.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m on vajalik sõlmida kinnistuomanike vahel vastav kokkulepe. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema

tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s. Hoonete eripärast tulenev suurem veevooluhulk tagatakse kinnistule paigaldatavate soojustatud tuletõrje veevõtumahutitega.

4.10. Sademete vee ära juhtimine

Detailplaneeringualt kuni eelvooluni rajatakse sadevee kraavid piki sõiduteede äärseid alasid, mis on kinnistutelt valguva vee ära juhtimiseks ja sõidutee kuivendamiseks. Pos 4 ja 5 kruntidele on ette nähtud sademevee kanalisatsioon eelvooluga läbi pos 13, 15, 18 ja 23 kruntide. Planeeritud kraavid võib asendada sademevee kanalisatsiooniga või tehnilistel vajadustel asendada osaliselt. Liitumispunktide juures ja sissesõidutee alla on ette nähtud truubid. Sademete vee ära juhtimise lahendus on näidatud joonisel DP-07, 08 ja DP-10.

Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca +39.00 kuni +44.00. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademete vee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Planeeringuala suurus on 22,8 ha, millest äri- ja tootmis- ning ühiskondliku maa kaetud pindasid (asfalt+katused) ca 6%, mis kogutakse kokku ja juhitakse eelvoolu. Elamumaade sademete vesi juhitakse valdavalt pinnasesse. Edelapoolsetel niiskematel kruntidel (ca 50% elamumaast) võib juhtida teede äärsetesse kraavidesse.

Sademevee vooluhulgad arvutatakse vastavalt Eesti standardile EVS 848:2003.

Ära juhitavate sademete vee kogused ühe hektari kohta keskmiselt on äri- ja ühiskondlikul maal ca 60 l/s ja niiskematel elamukruntidel ca 10 l/s. Arvestades, et planeeritava ala suuruseks on ca 23 ha ning äri- ja ühiskondlike maad planeeritaval ajal hajutatud (sh elamumaade ja haljasalade sademete vesi juhitakse valdavalt pinnasesse), siis arvutuslikuks sademete vee maksimaalseks koguseks on äri- ja ühiskondlikul maal kokku ca 90 l/s. Elamumaadel, arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal, on maksimaalne sademete vee kogus minimaalne. Kasutades aeg-ajalt esinevate suurte sademete veekoguse löökoormuse vähendamiseks kraave või mahuteid on võimalik seda oluliselt vähendada ning täpne ning vajadusi arvestav lahendus töötatakse välja infrastruktuuri ja hoonete projekteerimise käigus. Pos 4–5 ja 31–32 kruntidele suurte koguste sademevee vastuvõtmiseks ja eesvoolu koormuse vähendamiseks vajadusel kasutada ka lokaalseid imbsüsteemi või reservuaare.

Planeeringus on antud sademevee orienteeruvad kogused ja ära juhtimise põhimõtteline skeem, mis näitab ära planeeritud eesvoolu. Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus. Vaadeldava piirkonna sademevee eelvooluks on olemasolevad kraavid, mis viivad oma veed Ülemiste järve. Eelvoolukraavid puhastada vajadusel.

Detailplaneeringu järgi pos 4–5 ja 31–32 kruntide platsidelt kogunev sademete vesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüdu juhul kui eelvooluks on läbi olemasolevate kuivenduskraavide (algus planeeringuala edelapiirilt) Ülemiste järv.

Kirjeldatud kraavi parameetrid täpsustada ja vajadusel kraav asendada sademeveetustikuga või asendada osaliselt. Parameetrid peavad olema piisavad sademevee ärajuhtimiseks. Eesvoolukraavidel paiknevate truupide läbilaskevõimet tuleb kontrollida ja vajadusel välja vahetada. Kraav vajab hooldustöid – voolusängist võsa ja sette eemaldamist. Täpsemalt lahendatakse infrastruktuuri projekteerimise käigus.

DP-10 joonisel on esitatud olemasolev ja planeeritav kraavide süsteem.

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.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude plaan DP-07 ja DP-08.

4.11.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 02.05.2017 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 079.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on AS ELVESO nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 1680 m³/kuus (56 m³/d). Detailplaneeringu kooskõlastamise käigus on ilmnenu AS ELVESO soov selgitada planeeringu seletuskirjas, et kogu detailplaneeringuala olmevee kogused on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukava 2017–2028 järgsete perspektiivsete torustike välja ehitamist sh Tallinna piirile vee survetõstepumpla välja ehitamist. AS ELVESO poolt antud selgituse kohaselt ei ole alates 2017 aasta sügisest võimalik täiendavate veemahtude planeerimine Tallinna Vee piiritluspunkti nr 3 enne eelnimetatud pumpla renoveerimist.

Planeeringuala veevarustuse ühenduspunktid on Liiva teel planeeringualal, vt joonis DP-07.

Planeeritav veetorustik on Rae valla ÜVK arengukava kohaselt ette nähtud ringistada Kanarbiku tee, Loopealse tee ja Andrese tee piirkondade vahel, vt joonis DP-09.

Pos 5 asuv puurkaev, registrikoodiga PRK0000994 rajatud aastal 1965, läheb likvideerimisele ehk näha ette selle tamponeerimine) kuna antud planeeringuala asub Ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni (ÜVK) alal ning planeeringuga moodustatavad kinnistud liituvad ÜVK-ga.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 1680 m³/kuus (56 m³/d). Detailplaneeringu kooskõlastamise käigus on AS ELVESO soovinud selgitada planeeringu seletuskirjas, et reovee ära juhtimine detailplaneeringu alalt on võimalik peale Lepiku ja Karu reoveepumplate rekonstrueerimist. Planeeritava kanalisatsiooni ühenduspunktid paiknevad Liiva teel planeeringualal, täpsemalt vt joonis DP-07.

Kuna maapinna absoluutkõrgused tõusevad Liiva tee ja sel paikneva ühenduspunkti suunas kuni üle 3,5 m (vastavalt planeeringuala lõunaosas abs 39,0 m, loodenurgas abs 42,0 m ja kanalisatsioonitrassi ühenduspunkti juures abs 43,6 m), on vaja reovee ära juhtimiseks planeerida kaks reoveepumplat:

- planeeringuala lääneosas krundile pos 6, kruntide 23–25, 28–30, 33–41, 48–55 reovee ära juhtimiseks.
- planeeringuala põhjaosas krundile pos 8, kruntide pos nr 1-5, 7, 9 ja 13 reovee ära juhtimiseks.

Pumplatele on ette nähtud hooldusplats suurusega 4,7×15 m.

Kinnistu piirist ca 1 m kaugusele on planeeritud sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga ja kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude plaanil DP-07 ja DP-08. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Kruntidele 2–5, 15 ja 18 on ette nähtud veemõõdukaev krundile haljasalal liitumiskaevu lähedal. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s.

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

Ühisveevärk 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 planeerida ÜVK torustikud hülssstorudes.

4.11.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 09.03.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 249648. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on $166 \times (3 \times 20 \text{ A}) + 4 \times (3 \times 100 \text{ A})$.

Koormuskeskmetesse, Liiva tee äärde planeeritava pos 56 krundi põhjanurka ja pos 16 sõidutee äärde, tee maa alale on planeeritud perspektiivsete 20/0,4 kV alajaamade asukoht. Alajaamade toiteks on planeeritud 20 kV kaabelliini trass alates 20/0,4 kV alajaamast Maidu tee 2 kinnistul, mis paikneb Kindluse tee ääres planeeringualast ca Raeküla tee ääres, planeeringualast ca 240 m kaugusel. Tehnovõrkude plaanil DP-07 ja DP-08 on näidatud planeeringuala väljaehitamise etapid 1 ja 2. Trafoalajaam 1 ehitatakse 1. etapiga, alajaam 2 2. etapiga.

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on planeeritud ehitatavatest liitumiskilpidest, toitega projekteeritavatelt 0,4 kV kaabelliinidelt. Planeeritavad maakaabelliinid on ette nähtud teede äärde teemaale, katteta teeosa või jalgtee alla, ringtoitena ja planeeritavatest 20/0,4 kV alajaamadest. Hoonestusala äärde on planeeritud mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringus on määratud projekteeritavate Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi seadmise vajadusega ala 1 m kaabli teljest ning 1 m liitumiskilbist ning 2 m alajaama seinast.

Elektrivarustusega seonduvad tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

4.11.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28173628.

Planeeritavate hoonete sidevarustus on lahendatud alates Kindluse tee L1 (65301:001:2486) piiril valmis ehitatud 2-avalisest sidekanalisatsiooni torudest. Igale planeeritavale hoonele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Sidekanalisatsioon on planeeritud teemaale haljasala või jalgtee alla.

Planeeringuga on ette nähtud servituudi seadmise vajadus trassi teljest 2 m. Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult trassi haldajaga.

Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

4.11.4. Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Olemasolev maaalune C-kategooria gaasitorustik kulgeb väljaspool planeeringuala Kindluse tee ja Liiva tee ääres. Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasolevale ja planeeritavale gaasitorustikule servituudiala 2 m mõlemale poole torustikust.

Olemasolevale gaasitorustikule tuleb ehitada kaitsehülssid planeeritavatele uute sissesõiduteede alla jäävatele lõikudele.

Planeeritava hoonestuse gaasiga varustamiseks on planeeringus ette nähtud gaasitorustiku trass alates Liivatalu kinnistu läänenurgas kulgevast torustikust, seejuures on äri- ja tootmismaadele nähtud ette üks B-kategooria torustiku väljavõte ja elamumaadele A-kategooria väljavõte koos gaasireguleerimiskapiga. Kinnistute liitumispunktid gaasivarustusega paiknevad kuni ühe meetri kaugusel kinnistu piirist, kuhu projekteeritakse sulgeseadmed.

Gaasipaigaldised rajatakse maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

C-kategooria gaasitorustiku valdaja Gaasivõrgud AS kooskõlastas planeeringu lahendusega järgnevate tingimustega mida arvestada planeeringujärgsete tegevuste teostamisel.

- Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud.
- Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumise avalduse ja eelnevalt sõlmitava maagaasi võrguteenuse lepingu alusel.

4.11.5. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on võimalik lahendada planeeritud gaasivarustuse baasil või lokaalseid keskkonnasõbralike lahendusi kasutades, välja arvatud tuulegeneraator ja vertikaalne maaküte.

5. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Lähtudes kultuuriministri määruse „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord” § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitseseaduse § 351 esitab Muinsuskaitseamet siinkohal detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Muinsuskaitse eritingimused Harjumaal Rae vallas Järveküla külas Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringule.

1. Planeeritaval maa-alal asuvad kinnismälestised:

Tohvre-Kivi kinnistul asub arheoloogiamälestise kultusekivi (kultuurimälestiste riiklik register, nr 18738, lisainfo:

<http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=18738>).

Mälestise asukoht on nähtav Maa-ameti kaardirakenduses kultuurimälestiste ja kitsenduste kaardikihil. Kultusekivi (tänapäeval kasutatav termin: lohukivi) on kivirahn, millesse on tehtud üks või mitu peamiselt ümmargust (harvem ovaalset) lohku. Lohkude läbimõõt on tavaliselt 3–10 cm, sügavus 0,5–5 cm, lohu põhi on enamasti kausikujuliselt kumer. Kividesse ja kaljudesse lohkude süvistamist peetakse üheks varasemaks uskumusi või usulisi rituaale väljendavaks nähtuseks ning see on tuntud üle maailma. Skandinaavias hakati lohke kaljudesse tegema juba nooremal kiviajal, peamiselt siiski koos kaljujooniste tegemisega pronksiajal. Eestis teatakse lohukive praegu umbes 1750. Kõige rohkem on neid Põhja-Eestis, vähem Saaremaal ning vaid üksikuid Lõuna-Eestis. Nende dateerimine on problemaatiline: lohu enda vanust ei saa määrata ja lohukivide ümbruse uurimisel leitav ei pruugi olla seotud konkreetset lohkude tegemisega, küll aga kasutamisega. Siiski on ka Eesti lohukive peetud pronksiaegseks kultuurinähtuseks, kuna need esinevad peamiselt pronksiaegsete kivistkalmete läheduses.

Lohkude tegemist kivisse seostatakse viljakusekultusega, sest kivid paiknevad toonasele maaviljelusele sobilikes piirkondades. Kivi on suurim läbimõõt on ligemale 6 meetrit, suurim kõrgus 2,2 m. Kivil paikneb 6 korrapärast kunstlikku lohku. Muistis võeti nõukogude perioodil ENSV MN määrusega nr 543 1964 aastal kaitse alla, toonane reg-nr oli 482. Pärast Eesti Vabariigi taastamist võeti mälestis Muinsuskaitseseaduse alusel uuesti kaitse alla kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine” (RTL 1998, 259/260, 1059).

Seaduse kohaselt on mälestise kaitsevöönd 50 m laiune maa-ala mälestise piirist arvates (Muinsuskaitseseadus § 25 lg 3). Mälestise väliskontuur ja kaitsevööndi ulatus on nähtav Maa-ameti kaardil kultuurimälestiste kihil.

2. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs ning hinnang maa-alal säilinud kultuuriväärtuslikele objektidele <https://server.amphora.ee/raevv/index.aspx>

Mälestisega (kultusekivi) seonduv ajalooline maastikukasutus ei ole tänapäeval jälgitav, kuid mälestise kaitsevööndi alal võib olla säilinud arheoloogilist kultuurikihti või kultuuriväärtusega arheoloogilisi leide.

3. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis.

Kultusekivi puhul on oluline kivi säilimine tema algses asukohas, vaadeldavuse ja juurdepääsu tagamine päikesetõusust loojanguni (Muinsuskaitseseadus § 26 lg 2) ning maksimaalses ulatuses teda ümbritseva võimaliku arheoloogilise kultuurikihi ja kultuuriväärtusega leidude säilimine in situ. Planeeringuga on mälestise kaitsevööndisse määratud haljastusala, kuhu ei rajata tehnovõrke, ei ehitata ega rajata piirdeid, kivile on tagatud juurdepääs.

4. Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndieesmärkide täitmiseks:

- 1) Tagada mälestise säilimine tema algses asukohas, vaadeldavus ning igaühe vaba juurdepääs kivi juurde päikese tõusust loojanguni;
- 2) Kui ilmneb vajadus kaevetöödeks mälestise kaitsevööndis, tuleb kultusekivi vahetus läheduses (kuni 15 m kivist) tagada arheoloogiliste uuringute läbi viimine. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36). Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5).
- 3) Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb enne ehitustööde algust omanikul taotleda Muinsuskaitseametist sellekohane tööde luba.
- 4) Mälestise ja kaitsevööndi välisel alal tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 443) on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluud, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.
- 5) Muinsuskaitsealisi nõudeid vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele ei seata.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkude ulatamisel planeeringualalt välja, sõlmida nende projekteerimise etapis eraomandis asuvate kinnistute omanikega notariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- planeeritava ala infrastruktuuri projekteerimine ning väljaehitamine, sh teede, tänavavalgustuse, tehnovõrkude, pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi kuni eesvooluni koos planeeringuala teenindava alaga toimub arendaja kulul;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale vastavas arendusetapis hoonete ehituslubade väljastamist;
- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine ja nendele hoonete rajamine toimub etappide kaupa (etapid toodud põhijoonisel).

Koostas:

Kristiina Kokk

arhitekt

Optimal Projekt OÜ

10.01.2019