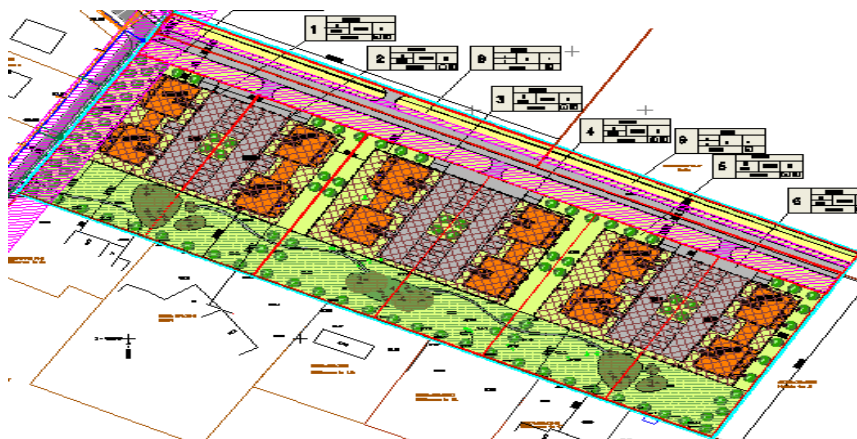


Töö nr 238

Harjumaa, Rae vald
**PEETRI ALEVIKU KUNGLA KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**



TELLIJA:

Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIKUD:

OÜ Primero (äriregistrikood 12659299)
Paldiski mnt 13-16, 10137 Tallinn
Arko Sikmann, juhatuse liige
tel. +372 501 7990
e-mail: arkosikmann@gmail.com

Europal Invest OÜ (äriregistrikood 12153312)
Kopli tn 35, 10412 Tallinn
Marko Teder, juhatuse liige
tel: +372 529 4585
e-mail: markoteder1975@gmail.com

PROJEKTEERIJA :

Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, Tallinn, 10161

ARHITEKT:

Ive Punger
e-mail: ivepunger@gmail.com

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
tel: +372 56 983 389
e-mail: arno@opt.ee

Tallinn 2017

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1) 29.08.2016 Rae Vallavalitsuse vastus arvamusele nr 6-1/5259-1
- 2) 24.08.2016 Planeerija seisukohad eskiislahenduse sobivuse kohta
- 3) 11.08.2016 Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/5746-1, vastus selgitustaotlusele Peetri aleviku Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu puudutavas
- 4) 02.08.2016 Rae Vallavalitsus peaarhitekt Siim Orava vastusmail kirjale nr 6-1/6093
- 5) 13.07.2016 Advokaadibüroo Kaarma & Kaldvee OÜ seisukoht Peetri aleviku Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas ja selgitustaotlus nr 6-1/5746
- 6) 28.06.2016 Rae Vallavalitsuse teated Peetri aleviku Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimine nr 6-1/5259
- 7) 28.06.2016 Rae Vallavalitsuse teade Peetri aleviku Kungla kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimine nr 6-1/5234
- 8) 03.06.2016 ajaleht Harju Elu väljavõte detailplaneeringu algatamise teatest
- 9) 01.06.2016 ajaleht Rae Sõnumid väljavõte detailplaneeringu algatamisest
- 10) 27.05.2016 ajaleht Harju Elu lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest
- 11) 26.05.2016 Rae Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise teade Ametlikud Teadeanded portaalis
- 12) 24.05.2016 Rae Vallavalitsuse korraldus nr 810 detailplaneeringu algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest
- 13) 17.03.2016 Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahastamise toetamiseks
- 14) 23.09.2015 Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks

II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1. Asukoht, maaomand	5
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs	5
2.3. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	6
2.4. Hooned ja rajatised	7
2.5. Tehnovarustus	7
2.6. Haljastus	7
2.7. Reljeef	7
2.8. Liikluskorraldus	7
2.9. Kehtivad kitsendused	7
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	7
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	7
3.2. Geodeetilised mõõdistused ja muud alusmaterjalid	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
4.1. Planeeringulahendus	7
4.2. Ehitusõigus	8
4.3. Arhitektuurinõuded	10
5. HALJASTUS JA HEAKORD	10
6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	11
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
7.1. Vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tuletõrjevee varustus	12
7.2. Elektrivarustus	13
7.3. Sidevarustus	13
7.4. Soojavarustus	14
8. KESKKONNAKAITSE	14
8.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	15
9. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS	16
10. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS	16
11. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	17
12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17

III LISAD

- AS Elveso 08.07.2016 tehnilistele tingimustele (08.07.2016 VK-TT 080) 4-lehel.
- Energate OÜ poolt 25.11.2016 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks kiri nr T-370 1-lehel.
- Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 02.05.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 240066 2-lehel.
- Telia Eesti AS poolt 26.04.2016 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 26324750 4-lehel.

IV JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2.	Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3.	Lähiala kontaktvööndi analüüs	AS-03	M 1:~
4.	Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5.	Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500
6.	Tehnovõrkude üldplaan	AS-06	M 1:1000

V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÖLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kungla kinnistu jagamine elamumaa sihtotstarbega kruntideks kortermajade rajamiseks, määrata tekkivatele kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,82 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud elamumaa juhtotstarve.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav maa-ala asub Järveküla-Jüri tee ja Kuldala tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on Järveküla- Jüri teelt läbi Öökulli tee kuni kinnistu piirini.

Planeeritavaks alaks on (maa-ameti andmetel) Kungla kinnistu:

- katastriüksuse tunnus 65301:001:0246;
- maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala 1.82 ha, mis liigitatakse järgnevalt – 1,19 ha looduslik rohumaa, 0,63 ha muu maa;
- kinnistu omanikud Primero OÜ ja Europol Invest OÜ.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Kehtestatud Rae valla üldplaneeringus on ette nähtud planeeritavale alale perspektiivne elamumaa sihtotstarve.

Kontaktvööndis on nii tihedamalt asustatud uusi elamupiirkondi, kus on kindel krundi-ja hoonestusstruktuur kui ka tootmis- ja sega funktsiooniga maad. Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on ka välja ehitatud.

Elamukvartalite kujundamisel on arvestatud ka elanike igapäevavajadustega. Piirkonda on rajatud Peetri kool ja lasteaed, planeeritud erinevaid väikseid ärimaa sihtotstarbelisi krunte ning kujundatud puhkealasid mänguväljakute ning terviseradadega.

Planeeritava ala lähialal paikneb Vana-Tartu mnt 9 ja Häälthurme kinnistu kuhu on kehtestatud detailplaneeringud.

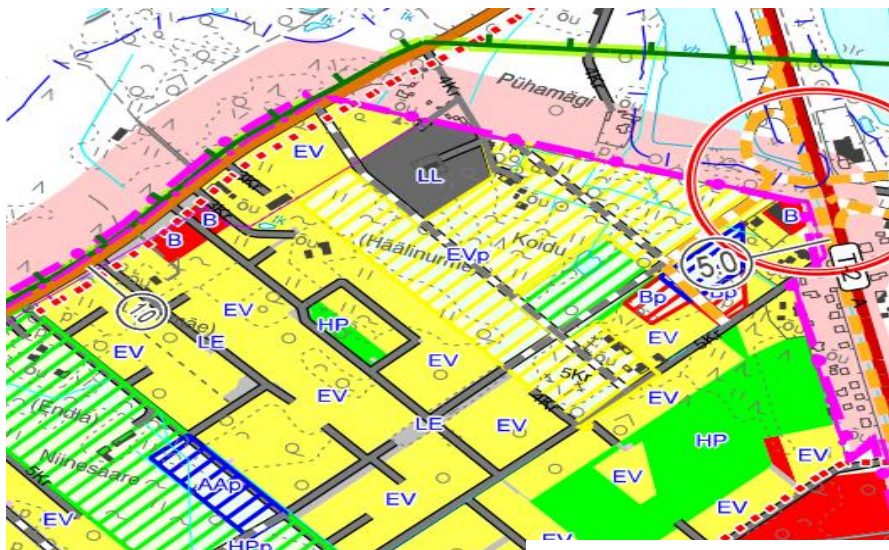
Planeeringualaga piirnevad kinnistud:

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Raadiosaatekeskuse	17026 m ²	65301:001:2950	transpordimaa
Koidu	7,84 ha	65301:001:1247	maatulundusmaa
Kuldala tee 8	2,61 ha	65301:001:0236	maatulundusmaa
Häälınurme tn 19	1253 m ²	65301:001:0346	elamumaa
Häälınurme tn 17	1262 m ²	65301:001:0343	elamumaa
Häälınurme tn 15	1512 m ²	65301:001:3052	elamumaa
Häälınurme tn 13a	1501 m ²	65301:001:3051	elamumaa
Nurme	4120 m ²	65301:001:2041	elamumaa
Häälınurme tn 5a	1503 m ²	65301:001:1641	elamumaa
Mardisalu tn 8	1209 m ²	65301:001:3980	elamumaa
Mardisalu tn 6	1207 m ²	65301:001:3979	elamumaa
Mardisalu tn 4	1205 m ²	65301:001:3978	elamumaa
Mardisalu tn 2	1254 m ²	65301:001:3977	elamumaa
Öökulli tee	1842m ²	65301:001:3976	transpordimaa

2.3. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohaselt on määratud hoonestuse põhimõtted Peetri alevikus:

- Võivad paikneda rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ning ristmikel;
- korterelamud vaid Peetri ja Assaku aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused;
- ridaelamud kuni 4-boksilised, koormusindeks 600;
- üksikelamumaa minimaalseks suuruseks 1500 m²;
- ühepereelamumaa täisehitusprotsent 10-15%;
- rida- ja ühepereelamud 2 korrust, 8 m;
- kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku 80 m², kõrgus 5 m.



Üldplaneeringu kaardi väljavõte

2.4. Hooned ja rajatised

Planeeringu alal hoonestus puudub.

2.5. Tehnovarustus

Planeeringuala loodepoolse piiri ääres kulgeb keskpinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemale pole liini telge.

2.6. Haljastus

Planeeritav ala on valdavalt looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kasvab kinnistu kirde-kagupoolses osas.

2.7. Reljeef

Ala maapind on tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 37.88 ja 38.42.

2.8. Liikluskorraldus

Juurdepääs kinnistule on Järveküla-Jüri teelt Öökulli tee kaudu.

2.9. Kehtivad kitsendused

Elektripaigaldise kaitsevöönd (Rootsi I JRK elektriõhuliin 1-20) kaitsevöönd 20 m (10 m liini teljest mõlemale poole).

Raadiolaineid peegeldavate materjalide kasutamise keeld Raadiosaatekeskuse kinnistul (65301:001:2950) paiknevate lennujuhtimise seadmete töö häirimise vältimiseks.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla ehitusmäärus (18.04.2017);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Katastriüksuse plaan;
- Vana-Tartu mnt 9 ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 04.08.2015;
- Lennuliiklusteeninduse raadiosaatekeskuse detailplaneering, kehtestatud 19.01.1999;
- Koidu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 10.06.2003.

3.2. Geodeetilised mõõdistused ja muud alusmaterjalid

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geodeesiakeskus GePoint OÜ poolt augustis 2015, töö nr 15-G284.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine, kasutussihtotstarbe täpsustamine ning ehitusõiguse määramine kahe-korruseliste eluhoonete ehitamiseks.

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud Järveküla–Jüri teelt (riigimaantee 11330). Rae valla üldplaneeringus on antud alale perspektiivselt planeeritud läbiv tänavala Järveküla – Jüri teelt Kuldala teeni. Üldplaneeringu kohaselt on kogujatele ette nähtud 20 meetri laiune teekoridor. Planeeritaval kolmel transpordimaa krundil paiknevad 6m laiune sõidutee ja 3m laiune kergliiklustee ja ala trassikoridoride tehnovõrkude rajamiseks.

Kinnistule on planeeritud kuus elamumaa ja üks liiklusmaa sihtotstarbega krunt. Lähialal krunt tänavala (Kuldala teeni) jaoks.

Planeeringuga on kinnistutele toodud avaliku kasutusega puhkeala, mis läbib kõikide kruntide hooviala loode- kagusuunaliselt, moodustades ühtse roheala koos mänguväljakutega.

Olemasolevad kinnistu piirid ning planeeritav ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis AS-04).

4.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus, sihtotstarbed, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud alad, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Planeeritavate kruntide hoonestuse lubatav korruselisus on kaks korrust maa peal ja üks maa-alune korrus. Hoonete projektide koostamisel tuleb kinni pidada planeeringuga antud maksimaalsetest brutopindadest. Hoonete suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast vastavalt planeeringule on kuni 8 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet.

Kinnistule on planeeritud kuus korterelamu krunti, kuhu on võimalik ehitada kolme kuni nelja korteriga elamud.

Kruntidele pos 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 on planeeritud rajada kaks korterelamut igale kinnistule koos ühise avaliku kasutusega alaga.

Kruntidel pos 7, 8 ja 9 on planeeritud rajada juurdepääsuteed planeeritavatele kruntidele.

Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt 490m². Lubatud maksimaalne hoonete kõrgus planeeritavast maapinnast on kuni 8,0m. Hoonestusala on määratud kinnistu piiridest 5,0 m kaugusele.

Kruntide planeeritav ehitusõigus:

Krunt pos 1

Krundi suurus	2820m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ek 100%
Hoonete arv	1 põhihoone
Ehitusalune pind	490 m ²
Korruselisus	2/-1k (kaks maapealset ja 1 maa-alune korrus)
Kõrgus	8m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

Krunt pos 2

Krundi suurus	2520m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ek 100%
Hoonete arv	1 põhihoone
Ehitusalune pind	490 m ²
Korruselisus	2/-1k
Kõrgus	8m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

Krunt pos 3

Krundi suurus	2800 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ek 100%
Hoonete arv	1 põhihoone
Ehitusalune pind	490 m ²
Korruselisus	2/-1k
Kõrgus	8m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

Krunt pos 4

Krundi suurus	2480 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ek 100%
Hoonete arv	1 põhihoone
Ehitusalune pind	490 m ²
Korruselisus	2/-1k
Kõrgus	8m

Krunt pos 5

Krundi suurus	2840 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ek 100%
Hoonete arv	1 põhihoone
Ehitusalune pind	490 m ²
Korruselisus	2/-1k
Kõrgus	8m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

Krunt pos 6

Krundi suurus	2470 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	Ek 100%
Hoonete arv	1 põhihoone
Ehitusalune pind	490 m ²
Korruselisus	2/-1k
Kõrgus	8m

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

Krunt pos 7

Krundi suurus	2270 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%
Krundile hoonestusõigust ei anta	

Krunt pos 8

Krundi suurus	1250 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L100%
Krundile hoonestusõigust ei anta	

Krunt pos 9

Krundi suurus	990 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%
Krundile hoonestusõigust ei anta	

Krunt pos 10

Krundi suurus 15956 m²
Maakasutuse sihtotstarve L100%
Krundil olemasolev hoonestus

Krunt pos 11

Krundi suurus 7,74 ha
Maakasutuse sihtotstarve M100%
Krundil olemasolev hoonestus

4.3. Arhitektuurinõuded

- Kitsendus– planeeringualaga külgneval Raadiosaatekeskuse kinnistul (65301:001:2950) paiknevate lennujuhtimise seadmete töö häirimise vältimiseks on kehtestatud keeld rajatavatel hoonetel kasutada suuri metallpindu (nt plekkkatust) mis võiksid peegeldada raadiolaineid ja tekitada seetõttu häireid seadmete töös;
- elamute projekteerimisel ja ehitamisel arvestada, et liiklusrütmide tasemed planeeritaval alal ei ületa sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud taotlustasemeid uutel planeeritavatel elamualadel, milleks päeval on 55dB ning öösel 45dB;
- eluhoonete projekteerimisel rakendatakse EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid välispiirete isolatsiooni osas selliselt, et oleks tagatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normeeritud müratasemed siseruumides. Välispiirete heliisolatsiooni näitaja määramisel arvestatakse lisaks autoliiklusest tingitud müratasemele ka lennuliiklusest tulenevaid müratasemeid;
- hoonete asetus paralleelne või risti perspektiivse kogujateega;
- hoonete vaheline minimaalne kaugus naaberkinnistutel on 10 meetrit;
- hoonete katusekaldeks 0-30°;
- hoonete lubatud suurim harjakõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 2;
- uute hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5 meetrit kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 1 meetri olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes;
- hoonete välimus peab olema kaasaegne ja sobituma keskkonda. Kasutama ja omavahel kombineerima peab kahte erinevat materjali. Planeeritavad hooned peavad sobima nii omavahel kui sulanduma olemasolevasse elamute piirkonda, et tekiks ühtne terviklahendus;
- kruntide piiridele on lubatud rajada 1,5 meetri kõrgune piirdeaed. Tänavapoolsele piirile metallpostidel puitlattedest piire, kruntide vahelisel piiril metallpostidel võrkpiire, mida võib kombineerida haljastusega. Kõigil planeeritavatel elamumaa kruntidel kasutada sarnast lahendust;
- pole lubatud kasutada ümarpalki ja roogkatust;
- hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga;
- avaliku kasutusega ala eraldada õuealast kas kõrgekasvuliste põõsaste või hekiga.

5. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (28.11.2011 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala on valdavalt endine põllumaa, millel kõrghaljastus paikneb kinnistu idapoolses osas. Planeering näeb ette elamumaa kruntidele kõrghaljastuse istutamise, arvestusega krundi iga 300 m² kohta üks väärtuslik puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 meetrit.

Avaliku kasutusega ala kruntide kagu -ja loodeosas moodustab koos mänguväljakutega ühtse puhkeala. Lisahaljastuse rajamine tõstab oluliselt antud piirkonna haljastuse osakaalu, moodustades keskkonnasõbraliku ala elamumaakruntide ja korterelamute vahel. Lisaks on soovitatav istutada hoonete ja avaliku kasutusega ala visuaalsele piirile viljapuid ja kõrgeid ilupõõsaid nagu sirelid, lodjapuu jmt.

Kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehooldus-eeskirjadele.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

6. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud asfaltkattega Järveküla- Jüri maanteelt, Öökulli tee kaudu.

Rae valla üldplaneeringus on antud alale perspektiivselt planeeritud läbiv tänavaala Järveküla –Jüri teelt (riigimaantee 11330) Kuldala teeni.

Tänavala jätkab Vana-Tartu mnt 9 kinnistu ja lähiala planeeringuga (DP0378) antud Öökulli teed. Kolmele transpordimaa sihtotstarbega kinnistu alale on ette nähtud 20 m laiune teekoridor, kergliiklustee ja ala trassikoridoride ehitamiseks.

Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Teeseadus §251, 254). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustust Öökulli teelt mahasõidu ega ka kergliiklustee ühendustee rajamise finantseerimiseks.

Parkimine toimub krundi siseselt. Igale kinnistul on ettenähtud 16 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Juurdepääsutee ja parkimiskohtade asukohta ning lahendust võib hoonete ehitusprojekti täpsustada. Suuremaid parklapindasid eraldatakse puudegruppidega. Parklad ja sõiduteed kaetakse asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

Parkimine on lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus. Soovitav on parkimiskohtade planeerimisel arvestada täiendavate parkimiskohtadega külaliste tarbeks.

7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

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

Kõik ristumised riigiteega projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülsis. Lahendus ei tohi kahjustada riigimaantee mullet, kraavide ja truupide läbilaskevõimet.

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

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

7.1. Vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja tuletõrjevee varustus

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS ELVESO poolt 08.07.2016a. väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 080. Detailplaneeringu ala kinnistute veevarustuse tagamiseks on planeeritud vee- (ÜPV-1, ÜPV-2) ja kanalisatsiooniühendused piirkonnast ÜPK-1.

Detailplaneeringu vee-, sademevee- ja kanalisatsiooni planeeritavad ühinemispunktid on vastavalt tehnilistele tingimustele. Öökulli teele on eelnevalt rajatud De 110 mm läbimõõduga veetorustik ja DE 160 mm läbimõõduga reoveekanaliseerimisitorustik. Vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele on lubatud detailplaneeringu alale veekogused kokku kuni 13,3 m³/d, 400,0 m³ kuus.

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

Planeeringualale on ette nähtud rajada De 110 mm läbimõõduga veetorustik. Planeeritava veetrassi ühendused kinnistute pos 1 –pos 6 tarvis tuleb ringistada Öökullitee ja Kuldala tee (piirkondade ÜPV-1 ja ÜPV- 2) vahel.

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele elamumaadele projekteeritakse sulgarmatuur (kummikiilsiber) kinnistu piiridest 1m väljapoole. Mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Olemasolev tuletõrjevõrühüdrant paikneb Öökulli tee ääres planeeritava ala piiril. Tuletõrje veevarustuse tarvis on lisaks planeeritud üks uus hüdrant. Vajalik kogus tulekustutusvett on 10 l/s hüdrandist.

Planeeringuala kinnistute varustamine reoveekanaliseerimisitorustikuga on võimalik alates piirkonnast ÜPK-1. Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele

projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev piiridest 1 meeter väljapoole, mis jääb kinnistute liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Detailplaneeringu sademevee ärajuhtimine sisaldab planeeringu ala sademeveetorustikke ja eelvoolu kuni Kuldala tee olemasoleva torustikuni (lisas SK-1). Vastavalt ÜVK arengukavale kuulub piirkond Mõigu poldri valgasse, mis kaugemas perspektiivis kuulub ümberühendamisele Mõigu-Pirita süsteemi.

Vastavalt ÜVK-le on sademevesi suunatud Kuldala 1 sademevee pumplasse. Pumplas on pumbad jõudlusega 122 l/s.

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud toimiva eelvooluni piirkonnas SK-1. Sademevee tunnine maksimaalne veekogus on 10 m³.

Detailplaneeringu alal antakse perspektiivsetele kinnistustele tehnovõrkude liitumispunktid. Ühisveevärk, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikud ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990. Planeeritavad trassid paiknevad eraldi kergliiklustee kinnistul kogu planeeringu ulatuses. Ristumisel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülssstorudesse.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m mõlemale poole, koridor laiussega 4 m.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja need täpsustuvad järgnevatel projekteerimise staadiumides.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeveevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS ELVESO-ga.

Tehnovõrkude koondplaanid vaata joonises AS-05, AS-06.

7.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna Harju regiooni poolt 02.05.2016 väljastatud tehniliste tingimustele nr 240066.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kuue krundi kohta á 3x40A. Planeeringuala läänepoolse piiri osas kulgeb keskpinge õhuliin, kaitsevööndiga 10+10meetrit, mis on planeeringulahenduses ette nähtud säilitada.

Kruntide jaotus- ja liitumiskilpide toide on ette nähtud planeeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt toitega Häälinurme-2 20/0,4 kV alajaamast. Projekteeritava 0,4 kV kaabelliini trass on ette nähtud Vana-Tartu maantee alasse katteta teeosale ja Öökulli teel kergliiklustee alasse. Planeeringu ulatuses jääb planeeritav kaabeliin kergliiklustee alasse. Liitumiskilpidest elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt ja tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

7.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 26.06.2016 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 26324750.

Planeeritava sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on ettenähtud Häälinurme teel olemasolevast, Telia kuuluvast sidekaevust nr 16484, ca 300 m kaugusel. Planeeritavale hoonestusele, sealhulgas igale ridaelamuboksile, on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist sadulharudega või paigaldatavatest kaevudest. Planeeritavad sidekaevud ei paikne sõidutee alal. Side-kanalisatsiooni jaoks on ette nähtud kaitsevööndid ulatus, koridori laiussega 4 m Telia kasuks.

Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis, kaablikanaliseatsioon. Ehitatavad sideehitised on võimalik ühendada Telia üldkasutatava sidevõrguga.

7.4. Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Energate OÜ poolt 25.11.2016 väljastatud gaasivarustuse tehnilisetest tingimustest nr T-370.

Gaasivarustus on planeeritud Kuldala teel olemasolevast DN200 kesksurve (MOP≤5 bar) gaasitrassist ainult Kungla kinnistu tarbijate tarbeks. Liitumispunktid (sulgseadmed-maakraanid) on planeeritud kinnistute piirile.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt " Küttegaasi ohutuse seaduse" ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasipaigaldise projekt kooskõlastada Energate OÜ, Inspecta OÜ ja teiste vajalike osapooltega.

8. KESKKONNAKAITSE

Alale rajatakse kaksteist neljakorterilist korterelamut ja määratakse elamumaade hoonestamise tingimused. Planeeritavate kinnistute hoovialale on planeeringuga antud avaliku kasutusega ala. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate ulatuslike elamumaa kvartalitega, siis väikesemahuliste korterelamute rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju halvenemist.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks looduskeskkonna vastupanuvõime või loodusvarade taastumisvõime ületamist ega keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatavate elamute ja abihoonete ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele. Platsidelt kogunev sadevesi juhitakse läbi õli- ja liivapüüduuri sadeveekanalisatsiooni. Samasse juhitakse ka katustelt kogunev vihmavesi.

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

Detailplaneeringu ala paikneb Vana-Tartu maantee äärest ~100 m kaugusel ja antud ala liiklusrünn ei ole kõrge. Lisaks liiklusrünnale jääb planeeritav ala Tallinna Lennujaama lennuliikluse koridoride vahelisele alale. Otseselt lennukoridorid planeeritavat ala ei ületa.

Planeeritaval alal on võimalik müratasest vähendada siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal mürataseme vähendamiseks on müra vastase meetmena haljastus heki kujul.

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

Tervisekaitsealased töökeskkonna elektromagnetvälja (EMV) parameetrite kontrollmõõtmised teostati Lennuliiklusteeninduse AS tellimisel 2014a. Tallinna lennuvälja objektide, DVOR-DME, raadiokeskuste ning radari statsionaarseid raadioseadmeid teenindatavale ja kasutatavale personalile mõjuva raadiokiirguse tasemete iseloomustamiseks sobivates kohtades.

Mõõtepunktis MP45 mõõdetud elektromagnetvälja parameetrite väärtused ei ületa sotsiaalministri 21.02.2002 a. määrusega nr 38 kehtestatud elektromagnetvälja tasemete piirväärtusi (mõõtmise hinnangud vt lisa).

8.1. 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 piirnõormi 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 erikasutusluba. Tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platsidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele. Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4.

- Maapõuaseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis 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 kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda 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.

9. MEETMED TULEOHUTUSE TAGAMISEKS

Kuna planeeritav maa-ala jääb suuremas osas (B-kategooria) suurõnnetuse ohuga ettevõtte Tallinna Vesi AS (Järvevana tee 3, Tallinn, Harju maakond) ohualasse tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda kemikaalseaduse § 32 lg 5st.

Vaata lisaks Maa-ameti kaardirakendus, kus on näha eelnimetatud ohuala ulatus ning planeeritav maa-ala.

http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGis?app_id=MA11A&user_id=at&bbox=540840.218595906,6583026.25259228,548326.545981528,6587627.8329198&setlegend=HMAOHT_KAT=1,HMAOHT_02_HYBRALUS=0,FMAOHT_HYBR04=1,FMAOHT_HYBR05=1&LANG=1

Tagada suurõnnetuse riski või selle tagajärgede raskuse suurenemisel avalikkuse ja käitisest lähtuva õnnetuse mõju piirkonda jääda võivate isikute teavitamine. Suurõnnetusest teavitatakse vahelduva helisireeniga 60 sek/30 sek. Veepuhastusjaama lähedal asuvate objektide teavitamiseks sõnumit läbi valjuhääldite. Teave avariist edastatakse ka Päästeteenistustele ja meediale. Soovitame kuulata Vikerraadiot 104,1 Mhz ja ETV uudiseid.

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015. a määrus nr 54. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“; Tuleohutuse seadus 05.05.2010 a.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale planeeritavatest tuletõrje veevõtu hüdrantidest. Seejuures on tagatud, et hüdrandid paiknevad planeeritavatest hoonetest maksimaalselt 100 m kaugusel. Hüdrantides on tagatud veesurve minimaalselt 2,0 bar ja tagatud veevooluhulk 10 l/s.

Hoone ehitusprojekti koostamise käigus määratakse projekteeritavate hoonete kustutamiseks vajalik tulekustutusvee veevooluhulk. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 10 m. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

10. MEETMED KURITEGEVUSE ENNETAMISEKS

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:

- Nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistud valgustada ja heakorrastada;
- üldine heakorrastus soodustab turvalisust;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

11. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	~11,4 ha		
Kavandatud kruntide arv, sh:	11		
elamumaamaa	6	15930 m ²	14%
transpordimaa	4	52378 m ²	18%
maatulundusmaa	1	7,74 ha	68%

12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, sõlmida nende projekteerimise etapis eraomandis asuvate kinnistute omanikega notariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingutes olema märgitud AS ELVESO;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja planeeringule ehitab välja arendaja;
- planeeritava ala tehnovõrkude pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamine kuni eesvooluni koos planeeringuala teenindava alaga 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 etapiviisiliselt (etapid toodud põhijoonisel);
- I etapi hoonetele ehituslubade taotlemise eelduseks on lisaks punktis 12 eelnimetatud toimingutele vajalik rajada juurdepääs I etapi mahus Öökulli teelt;
- II etapi hoonetele ehituslubade taotlemise eelduseks on lisaks punktis 12 eelnimetatud toimingutele vajalik rajada täiendav juurdepääs planeeringualale avalikult teelt (Kungla tee või Kuldala tee).

Ive Punger
arhitekt
Optimal Projekt OÜ
31.05.2017