

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Rae valla üldplaneering (2013)
- Rae valla Põhja piirkonna üldplaneering (koostamisel)
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2017-2028
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 01.10.2017, töö nr M93-17.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1:Linnaplaneerimine
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 Energiatehnikasüsteemide miinimumnõuded
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 2013 Surveseadme kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitletav detailplaneeringu ala jääb Assaku aleviku ühepere-, kahepere- ja ridaelamute piirkonda, piirnedes loodest planeerimisel Villemi kinnistuga, kuhu on ette nähtud ridaelamud, kirdest Maria tee 3 paarismaja krundiga, Maria tee 4 ridaelamukrundiga ja planeerimisel Alla kinnistuga, kuhu on ette nähtud ridaelamukrundid, läänenurgast varemplaneeritud Rukki teega, kagust maatulundusmaadega, mis jäävad Rail Baltic trassikoridori sisse ning edelast Õuna tänava, ühepereelamukruntide ja haljasalaga.

Planeeringualast kirdesse jäävad olemasolevad elamud, edelasse planeeritud elamud ja loode ning lääneotsa planeerimisel elamukrundid. Olemasolevad elamud on nii mitukümmend aastat tagasi rajatud kui viimase paarikümne aastaga ehitatud. Mitmed hoonestamata ja suuremate kruntidega hoonestatud kinnistutele on koostatud detailplaneeringud kruntide jagamiseks väiksemateks elamukruntideks. Vanemate elamutega alad on kujunenud nõukogude perioodil.

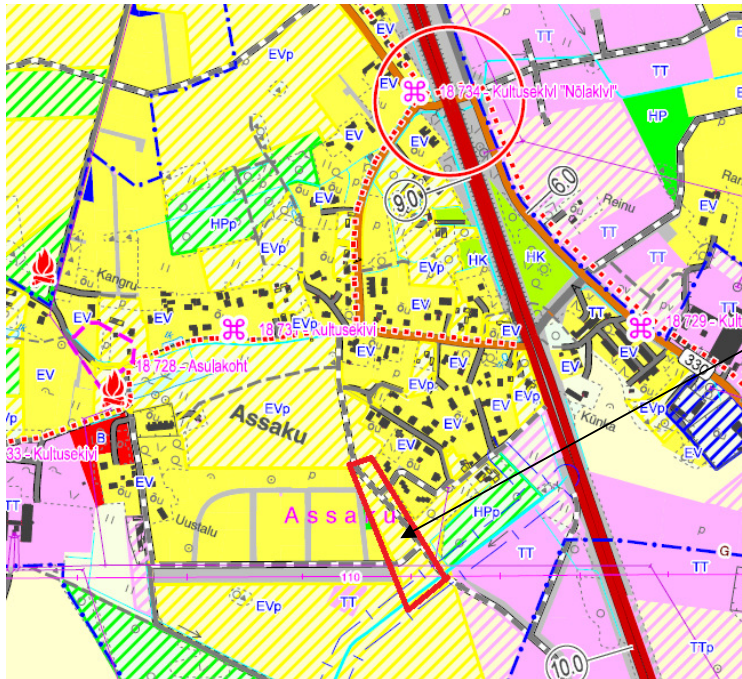
Lähimate detailplaneeringutega on pereelamute kruntide suurus planeeritud valdavalt 1200-1500m², korruselisus on 2, kõrgus 8-9m, katusekalle 0-45° ja 1-2 abihoonet. Ridaelamute kruntide suurus on keskmiselt 2000-4000m², korruselisus 2, kõrgus kuni 8m, katusekalle 0-45°, 1-2 abihoonet ja bokside arv 4-6. Ridaelamute kruntide asukohad on kaootiliselt laiali, kuid millest 2 jäävad Veski tee ja Rail Baltic trassikoridori vahele planeeritava sõidutee vahele. Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga on ette nähtud 6 ridaelamukrunti. Arvestades seda, on võimalik planeeritava tee äärde näha ette ühtne ridaelamute front.

Planeeringualast põhjapoolse jääval Veski teel on kergliiklustee, mis ühendatud Peetri ja Jüri alevikku. Veski tee kergliiklustee on ette nähtud ühendada läbi käsitletava planeeringuala Rukki tee jalgteega. Assakul teisel pool Tartu maanteed on lasteaed, lasteaeda ehitatakse ka Assaku aleviku Peetri aleviku poolsesse külge. Seal kandis on ka Järveküla kool. Lasteaia asuva 1km raadiuses, kool 1,5km.

3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Udumäe kinnistu jagamine kolmeks ridaelamukrundiks, üheks transpordimaa krundiks ja kaheks üldmaa krundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve. Antud detailplaneeringu lahendustepanek vastab kehtivale üldplaneeringule.



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav Udumäe kinnistu on 2,07ha suurune ja asub Assaku aleviku lõunaosas, Maria, Pirni ja Rukki tee vahel.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritav krunt on maatulundusmaa, hoonestamata.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Krundi loodepiir piirneb planeerimisel Villemi kinnistuga, kuhu on ette nähtud ridaelamud, kirdest Maria tee 3 paarismaja krundiga, Maria tee 4 ridaelamukrundiga ja planeerimisel Alla kinnistuga, kuhu on ette nähtud ridaelamukrundid, läänenurgast varemplaneeritud Rukki teega, kagust maatulundusmaadega, mis jäävad Rail Baltic trassikoridori sisse ning edelast Öuna tänava, ühepereelamukruntide ja haljasalaga.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala külgneb olemasoleva Maria teega, samuti Pirni ja Ploomi tänavate ristmikuga. Kõigilt tänavatelt on ka juurdepääs.

4.5 Olemasolev tehnovarustus

Ööbiku tänaval on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, samuti sidekaabel ja elektrivarustus. Maria tee on veetrass, elektrikaablid ja alajaam. Pirni ja Ploomi tänaval on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, gaasitorustik, side-ja elektrikaablid. Krundi idaosas on maaparanduskraav, mis suubub krundi lõunaosas olevasse Lehmja peakraavi.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on tasane, kõrguste vahemik 46,5 – 48,0m, üksikute võsaklumpidega söötis põllumaa.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 10kV elektripaigaldise kaitsevöönd 10m teljest mõlemale poole
- 110kV elektripaigaldise kaitsevöönd 25m teljest mõlemale poole
- Gaasitorustiku kaitsevöönd 2m toru küljest mõlemale poole
- Maaparanduskraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast
- Lehmja peakraavi kaitsevöönd 10m tavalisest veepiirist
- Maaparandusdrenaazid

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Udumäe kinnistu jagatakse kolmeks elamumaa kinnistuks, kaheks sotsiaalmaa kinnistuks ja üheks transpordimaa kinnistuks. Planeeringuala lõunanurka jääb Rail Baltic raudtee trassi koridor, mille asukoht täpsustatakse eraldi projektiga. Trassikoridori asukohta on planeeritud üldmaa sihtotstarve.

Pos 1 krundi suurus on 886m², Pos 5 krundi suurus on 3681m², sihtotstarve mõlemal üldplaneeringu järgi üldmaa, katastriüksuse sihtotstarvete järgi sotsiaalmaa, hoonestusõigusega avaliku kasutusega haljasala. Pos 2 krundi suurus on 3601m², Pos 3 krundi suurus on 3600m², Pos 4 krundi suurus on 3600m² ja sihtotstarve kõigil elamumaa. Pos 6 krundi suurus on 5389m² ja sihtotstarve transpordimaa, avalik kasutus.

Hoonestusala on kruntidel üldjuhul 4m krundi piirist. Hooned peavad jääma hoonestusalasasse, va konsoolsed osad, rajatised võivad olla ka alast väljapool (järgides tuleohutust).

POS 2

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 720m² (abihoonetel kuni 80m² kokku)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

Lubatud ridaelamubokside arv - 6

POS 3

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 720m² (abihoonetel kuni 80m² kokku)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

Lubatud ridaelamubokside arv – 6

POS 4

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (ridaelamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 720m² (abihoonetel kuni 80m² kokku)

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8m (abihoonel kuni 5m)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2 (abihoonel 1)

Lubatud ridaelamubokside arv – 6

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ja tõstma piirkonna arhitektuurset taset. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, fassaadiplaati, krohvi, tellist ja betooni. Kombineerida vähemalt kahte materjali. Vältida tuleb plastikust viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Elamud on ette nähtud lamekatusega, katusekalle 0-10 kraadi. Katusekatte värviks valida tüme toon (must, tumehall). Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.3 Piirded

Piirded on kõrgusega kuni 1,3m. Tänavaga poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev puitlipikiire (üks lahendus kõigil kruntidel). Kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirded rajada krundi piirile või piirist kuni 5cm sissepoole.

Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga ja olema kogu planeeringualal ühtne. Piirded võib asendada ka kuni 1,5m kõrguse hekiga.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele on Ööbiku tänavalt planeeritavalt teelt läbi Villemi ja Piibelehe planeeringuala. Planeeritav tee on asfalkattega ja laiusena vähemalt 5m. Sõidutee äärde on planeeritud ka jalgsi laiusena 2,2m, asfalkattega. Parkimine on lahendatud omal krundil. Kruntidele on ette nähtud iga boksi kohta vähemalt 2 parkimiskohta.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Krundi iga 300m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 6m.

Planeeritud Piibelehe tee äärde on ette nähtud osaliselt kahepoolne puudeallee. Puid ei tohi istutada tehnoorkude kaitsevööndisse. Istutada piki elamukruntide ja pos 1 krundi piiri ning kogu planeeringualal üks pinnasega sobiv puuliik.

Üldkasutatavale maale on ette nähtud kõrghaljastus ja mänguväljak, mis lahendada eraldi projektiga. Kõrghaljastusena ette näha nii okas-kui lehtpuud, lisaks põõsasgrupid. Mänguväljakule ette näha vähemalt kolm eri tüüpi kiiku, väikelaste mänguväljaku rajamise puhul liivakast ja liumägi, ronila, suurematele ronila ja korvpallikurv, arvestada eri vanuses lastega. Kuna Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga on kõrvakrundile samuti ette nähtud mänguväljak, siis ühe planeeringu mänguväljaku võib rajada väiksemate laste jaoks ja teise planeeringu kooliealiste jaoks vastavate tarvikutega.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjentavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs (vt joonis DP-05). Soovi korral võib igal boksil olla oma prügikonteiner. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3m, on vajalik vastava kinnistu omaniku kooskõlastus.

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

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritava alal keskmine radoonisaldusega pinnas (30-50 kBq/m). Veendumaks hoonetes radoonihutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute pinnast. Maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m hoonestusala piires. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti käigus.

5.7 Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuleohutuse veevarustusele” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskülg on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs

tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Väravate vaba sisenemislaius vähemalt 3,5 m, avanevad sissepoole. Juurdepääsu ja maja vahele ei või jääda kõrghaljastust. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Hoonestusala kasutusest ja uute hoonete paigutusest loe p 5.1.

Tuletõrjeverustus vt p 6.2.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritava alal paiknevad ja on projekteeritud tehnovõrgud koos kaitsevõõnditega, millele tuleb seada servituudid valdaja kasuks. Samuti planeeritud tehnovõrkudele seada servituudid.

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping valdaja soovil. **Kui kinnistu omanikuga kokkulepet servituudi seadmiseks ei saavutata, siis on omavalitsusel õigus seada tehnovõrgu kaitsevõõndi ulatuses sundvaldus.**

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga. VK ühendamiseks peavad olema välja ehitatud Villemi, Piibelehe DP rajatised ja Rukki tee ühendustorustikud.

6.1 Veevarustus

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 188.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meetri väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Pos 2-4 kruntide tarbitav veekogus on hinnanguliselt keskmiselt 180 m³ kuus ja 5,4 m³/d.

Planeeritavate kinnistute arvutuslik olmevee kogus on toodud alljärgnevas tabelis:

	m³/d	m³ kuus
Pos 2	1,8	60
Pos 3	1,8	60
Pos 4	1,8	60

Veetorustik on ette nähtud ringistada Veski tee, Ööbiku tee alguse ja Maria tee ning Ööbiku tee ristmikul või Pirni tänava ja Öuna tänava ristmikul olemasolevate torustikega. Tehnovõrkude joonistel on näidatud mõlemad alternatiivsed variandid. Planeeringus on arvestatud ja joonistel kajastatud Reaalprojekt OÜ töö nr P17064 ja P17064-A järgsed vee- ja kanalisatsioonitrassid, millega on ette nähtud veetrass ringistada Veski tee poolses otsas oleva Ööbiku tänava äärse veetoru ja Öuna tänaval asuva veetoru vahel. Viimase asemel on alternatiivne lahendus võimalik läbi Maria tee Maria tee ja Ööbiku tee ristmikul oleva veetoriga. Planeeringuala liitumiseks tuleb üks või teine alternatiiv välja ehitada.

Ühisveevärgi projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2017-2028.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

6.2 Tuletõrjeverustus

Planeeritud ridaelamud jäävad olemasoleva Maria tee ääres oleva maa-aluse tuletõrje hüdrandi 150m raadiusesse vastavalt EVS 812-6 punktile 6.3.12 ja 6.3.13. Lisaks on varemprojekteeritud 2 uut hüdranti, üks kõrvalala planeeringuga (Villemi ja Piibelehe kinnistute dp alal, antud planeeringuala põhjanurgas) ja teine Udumäe kinnistul

kirdepiiril. Mõlemad on planeeritava tee ääres ja elamud jäävad nendest 100m raadiusesse. Tuletõrjeehüdrant peab olema sulgarmatuuride vahel. Ühe tulekahju normvooluhulk on 10Q₀/s ja arvestuslik tulekahju kestvus 3h. Kustutusvee saamise võimalused peavad vastama standardile EVS 812-6. Detailplaneeringu ala tuletõrjeevarustus lahendada vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tagatud on tuletõrjeauto juurdepääs mööda kõvakatttega teed. Hüdrantide asukohad DP05. AS ELVESO tagab välistulekustutuseks tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10l/s.

6.3 Reoveekanaliseerimine

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 188.

Planeeritavate kinnistute arvutuslik reovee kogus on toodud alljärgnevas tabelis:

	m ³ /d	m ³ kuus
Pos 2	1,8	60
Pos 3	1,8	60
Pos 4	1,8	60

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Pos 2-4 kruntide ärajuhitava reovee kogus on hinnanguliselt keskmiselt 90m³ kuus ja 3,1m³/d.

Ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2017-2028.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

6.4 Sademe-ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevesi juhitakse planeeringualast lõunas olevasse Lehmja peakraavi, piki planeeritud teekoridori haljasala all. Magistraaltorustikuna kasutada minimaalselt De200 torustikku. Kinnistute liitumisühendusena ette näha De110 torustik. Planeeritud sõiduteele ette näha vajadusel (selgub peale geoloogia tegemist) projekteerimise käigus drenaaž, mis juhtida Lehmja peakraavi

Planeeritavate kinnistute arvutuslik sademevesi on toodud alljärgnevas tabelis:

	Kogupind	Sh. tee/ hoone	Sh. haljas	Sademevesi kogupind	Sademevesi kõvapind/kanaliseeritav
Pos 1	886	-	886	1,3	-
Pos 2	3601	720	2881	8,5	4,5
Pos 3	3600	720	2880	8,5	4,5
Pos 4	3600	720	2880	8,5	4,5
Pos 5	3681	-	3681	5,4	-
Pos 6	5389	2049	3340	16,3	11,4

Haljasalale langev vesi immutada maksimaalselt kohapeal, liigniiskuse korral kasutada drenaaži. Hoone katustelt ning kõvapindadelt kogutav vesi juhtida sademeveekanaliseerimisele. On soovitatav paigaldada enne sademeveesüsteemi juhtimist vahemahutid kinnistu piires, et koguda vihmavett kuiva perioodi korral kastmisveeks. Parklatele paigaldada liiva-õli püüdurid.

Sõidutee sademevesi juhitakse kalletega haljasalale ja vajadusel (täpsustatakse lähtuvalt geoloogiast tööprojektiga) lisatakse teedrenaaž sõidutee alla.

Lehmja peakraav on rahuldavas olukorras. Kraav vajaks üldisemalt hooldamist võsaraie ning osaliselt setete eemaldamise teel. Eelvoolu trübid on rahuldavas korras. Lähema 10 aasta perspektiivis vajaksid enamik trüpe kas kapitaalremonti või väljavahetamist. Planeeringuala kõvakatttega pinna sademevee suunamine läbi sademeveekanaliseerimise ei suurenda peakraavi koormust ning ei põhjusta vajadust eelvoolu rekonstrueerimise järgi. Siiski oleks soovitatav kuni esimese trübi (Tiigi põik teel Ploomi tn 7 ja 12 kruntide ühispiiril, sademeveekanaliseerimise suubumiskohast kraav ca 380m) läbi viia kraavil võsatorjetoed.

Kraavid puhastada taimkattest (sh võsa/puittaimestik) alates kraavi põhjast kuni kraavi servani ja 1m kraavi servast mõlemale poole min 5cm kõrguselt. Kraavi põhi puhastada setetest, arvestades kraavi isevoolset kulgemist kuni vabavoolse lõiguni. Kraavi põhjas olev puittaimestiku juurestik juurida tervikuna välja kuni lõiguni, kus isevoolne vee kulgemine ei ole enam takistatud. Kraavist välja tõstetavad setted ladustada kraavi pervel 4m laisuses hooldusribas ühtlase kihina, kindlustades setete tagasivalgumine kraavi. Hooldustööde ulatus tuleb selgitada peale detailplaneeringu kehtestamist, kinnisasja lahtikruntimist, sademevee põhiprojekti koostamise käigus enne ehitusloa taotlemist.

Sademevee juhtimisel suublasse on vajalik taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnoõrgu valdaja tehniliste tingimuste järgi tööprojektiga.

6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 303950.

Planeeritava ala elektrivarustus 18 x (3x20A) on ette nähtud projekteeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaablitelt. Projekteeritavate 0,4kV kaabelliinide toide on ette nähtud olemasolevast Ööbiku tee 20/0,4kV alajaamast vastavalt Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala detailplaneeringule. Kaabelliin ühendada Uustalu-2 10/0,4kV alajaama F1 Ploomi 6JK jaotuskilbiga. Planeeritud jaotuskilp on ette nähtud planeeritava tee äärde, vt DP05. Projekteeritavatele jaotus-liitumiskilpidele on ette nähtud teenindusmaa. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Olemasolevatele ja projekteeritavatele Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on ette nähtud servituudi ala kaitsevööndi ulatuses. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.6 Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada gaasitrassi baasil või lokaalselt hoone projekti mahus. Kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid vmt. Maakütte kavandamisel teostada enne eksperthinnang maakütte kasutamise võimalikkuse kohta (millist süsteemi on võimalik planeeringualal kasutada, milline on planeeritavate puuraukude sügavus, milline on nende vahekaugus, pinnase geotermilised omadused, millised on ohud põhjaveele jne). Tuulegeneraatorid ei ole lubatud.

Õhksoojuspumpade poolt põhjustatud mürahäiringud tuleb välistada projekteerimise ja paigaldamise käigus. Õhksoojuspumpade planeerimisel on tähtis paigalduskoha valik ja teiste müra leevendavate meetmete rakendamine. Juhul kui müra ületab normtasemeid, peab õhksoojuspumba omanik rakendama meetmeid müra vähendamiseks.

Gaasitrassi rajamine ei ole kohustuslik kui ridaelamute küte lahendatakse lokaalse küttega, kuid planeeringus on reserveeritud maa-ala gaasitrassi rajamiseks vajadusel.

Adven Eesti AS-ile kuuluv olemasolev B-kategooria maaalune gaasitorustik paikneb Udumäe (65301:001:0222) kinnistu kagu poolses otsas. Detailplaneeringuga moodustavate kruntide jaoks on planeeritud alates olemasolevast gaasitorustikust gaasirõhu regulaatorkapp väljavõtte lähedale Udumäe kinnistul ja A-kategooria gaasitorustik Udumäe kinnistule ja piki planeeritavat transpordimaad kuni Veski tee (65301:001:2989) transpordimaani ja lisaühenduse tegemiseks planeeritavalt teelt kuni A-kategooria gaasitrassini Pirni tänaval (65301:001:1244) (vastavalt Villemi ja Piibelehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringul). Moodustatavate kruntide jaoks on planeeritud gaasitorustikule liitumispunktideni maakraanid, kuid mitte lähemale kui 2 meetrit teistele kommunikatsioonide liitumis- ja sõlmipunktidele ning mitte sissesõiduteede alla. Igale ridaelamu krundile on ette nähtud üks üldliitumispunkt. Planeeritavale gaasitorustikule on ette nähtud servituudi/kasutusõiguse ala 1 m mõlemale poole torustiku keskteljest.

6.7 Sidevarustus

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 31852245.

Sideühenduseks rajada Veski teel olevast Telia sidekaevust ASS-130 (vt Situatsiooniskeem, läbi planeeritava tee, sh Villemi ja Piibelehe kinnistute detailplaneeringuga planeeritud tee) sidekanalisatsiooni (D-100 mm) põhitrass, sidekaevudena kasutada KKS tüüpi kaevusid. Kaevudest igasse ridaeluboksi on ette nähtud D-50mm sileda seinaga toru. Projekteeritavad sidekaevud ei tohiks jääda projekteeritava sõidutee alale. Geodeetilisele alusplaanile tuleb kanda kõik sideliinirajatised ning geodeetiline uurimustöö peab sisaldama kõiki vajalikke andmeid. Projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatisete paiknemine looduses, sh liinirajatisete sügavused. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus (avaldus saata aadressil jvpohja@boftel.com), mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatisete asukohad. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatisete kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused, kaablikaevude luugid peavad jääma teekattega ühele tasapinnale. Telia sidetrassiga ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Telia sidekaablite paigaldamise osas lepatakse kokku eraldi sõlmitavas

kokkuleppes. Liitumispunktid on ette nähtud kuni 1m krundi piirist. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.8 Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

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 keskkonna-tingimustest 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 avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade 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 nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanaliseerimisega. Ühisveevärg tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega ja olmeveevõtte 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 avariid reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avariid 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 2km kaugusel, s.o Olerex Kütusetankla, mille soojuskiirgus või ülerõhk on vaid 412 m raadiuses, mis ei ulatu planeeringualani.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuleõnnetuste veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise. Võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade 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. a määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on hinnatud liiklusest põhjustatud häiringuid.

Planeeringuala lõunanurk jääb ligiaudu 0,3ha ulatuses Harju maakonnaplaneeringuga määratud Rail Baltica raudtee trassi koridori alale. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määru nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

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 $R'w+Ctr \geq 35$ dB. Teiste hoonete puhul $R'w+Ctr \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks – arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). Ctr 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 suurusks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50%, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/Sa$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa 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. Planeeringuala põhjapiirile on ette nähtud puuderivi või tihe hekk. Haljastusel ei ole küll olulist reaalset mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime ja saasteleevendumõju.

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

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille müraindeks on vähemalt 40 dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires. Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised” ei tohi liiklusest (auto-, raudteeja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühedkordne kõrge heli) (§ 6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse” § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritava alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja. Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealused objektid, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoialasid.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Eluhoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeola taotlemine ei ole vajalik.

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Ka kanaliseerimine on ühiskanaliseerimisele. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine vee ja olmereovee kanaliseerimine toimub väljaehitatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski sel nõrgalt kaitsitud põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Sademevee juhtimisel suublasse on vajalik taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja tehniliste tingimuste järgi tööprojektiga.

Soojavarustus lahendatakse gaasitrassi baasil või lokaalselt keskkonnasõbraliku küttega.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

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

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Tegevuskava:

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- vajalike servituutide seadmine, sh planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- tehnovõrkude 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;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- moodustatud kruntidele hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine, hoonete ehitamine ja kasutuslubade taotlemine

Arendaja peab sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;

Arendaja rahastab ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagab pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb Detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab Detailplaneeringuala.

Arendaja rahastab detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;

Arendaja rahastusel projekteerima ja tagama Villemi kinnistule (registriosa 5885902; katastritunnus 65301:001:0150) ja Piibelehe kinnistule (registriosa 5884902; katastritunnus 65301:001:0152) avalikult kasutatava tee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega valmishitamise alates Ööbiku tee kinnistust (registriosa 14270402; katastritunnus 65301:001:3207) kuni Detailplaneeringualani.

Arendaja rahastab Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistu(te) moodustamise ja andma kinnistu(d) Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistu(te)le ehitatud tee(d)le kasutusloa väljastamisest.

Arendaja kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala;

Arendaja kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala jaoks kavandatud sotsiaalmaa kinnistu ning andma selle Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest.

Koostas: L.Talving