



RAE VALD HARJUMAA
JÄRVEKÜLA SAARE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

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

TÖÖ nr. DP1602

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Teade Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Rae sõnumid november 2017.
2. Teade Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Harju Elu 03.11.2017.
3. Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine 16.10.2017 kiri nr 6-1/9651, 6-1/9652.
4. Teade detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestamisest. Ametlikud Teadaanded 16.10.2017.
5. Rae Vallavolikogu 10. oktoober 2017 otsus nr 213 „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
6. Harju Maavalitsuse 18.09.2017 kiri nr 6-7/2035 maavanema heakskiit detailplaneeringule ning detailplaneeringu tagastamine detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamiseks.
7. Rae Vallavalitsuse 18.08.2017 kiri nr 6-1/6959-2 maavanemale edastatud täiendatud detailplaneeringu materjalid.
8. Harju Maavalitsuse 28.07.2017 kiri nr 6-7/2035.
9. Rae Vallavalitsuse 25.07.2017 kiri nr 6-1/6959 Harju Maavalitsusele detailplaneeringule järelevalve teostamiseks ning heakskiitmiseks.
10. Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll 11.07.2017.
11. Teade Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust. Harju Elu 22.06.2017.
12. Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimumisest informeerimine 20.06.2017 kiri nr 6-1/6225, 6-1/6227.
13. Rae Vallavalitsuse selgitustega 16.06.2017 kiri nr 6-1/3553-1 Terviseameti 03.05.2017 kirjaga nr 9.3-1/3529-14 ja Terviseameti Põhja talituse 24.05.2017 kirjaga nr 9.3-1/3529-15 esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele.
14. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekud ja vastuväited. Terviseamet 03.05.2017 kiri nr 9.3-1/3529-14 ja Terviseameti Põhja talitus 24.05.2017 kiri nr 9.3-1/3529-15.
15. Harju Maavalitsuse seisukoht Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas 11.05.2017 kirjaga nr 6-7/2946.
16. Teade Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Rae sõnumid mai 2017.
17. Teade Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust. Harju Elu 13.04.2017.
18. Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 05.04.2017 kiri nr 6-1/2817, 6-1/2818, 26.04.2017 kiri nr 6-1/3325.
19. Harju Maavalitsuselt Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohta seisukoha küsimine 05.04.2017 kirjaga nr 6-1/2816.
20. Rae Vallavalitsuse 04. aprill 2017 korraldus nr 500 „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“.
21. Detailplaneeringu kohta arvamuse küsimine 27.09.2016 kirjaga nr 6-1/7643.
22. Harju Maavalitsuse 21.09.2016 vastuskiri nr 6-7/2946.
23. Rae Vallavalitsuse 25.08.2016 kiri nr 6-1/6775 – detailplaneeringu esitamine Harju maavanemale täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks.
24. Rae Vallavalitsuse 26. juuli 2016 korraldus nr 1090 „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine“.

25. Teade detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatamisest Rae Sõnumid august 2016.
26. Teade detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatamisest Harju Elu 1. juuli 2016.
27. Detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatamisest informeerimine 28.06.2016 nr 6-1/5238, 6-1/5239, 07.07.2016 nr 6-1/5609, 30.08.2016 nr 6-1/6898, 6/1-6900.
28. Teade strateegilise hindamise algatamata jätmisest „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“. Ametlikud Teadaanded 28.06.2016.
29. Teade detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatamisest Ametlikud Teadaanded 28.06.2016.
30. Rae Vallavolikogu 21. juuni 2016 otsus nr 159 „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.

B. LISAD

1. Alkranel OÜ koostatud Harjumaa Rae valla Järvekülas paikneva Saare (65301:001:3489) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alale jõudva müre modelleerimine. Joonis_L8, joonis_L9.
2. Hendrikson & Ko koostatud „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnaaspektide (välisõhu kvaliteet, müra) hinnang“. Töö nr 2843/17.
3. Andmed ettevõtete tegevuse kohta.
4. AS ELVESO ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 096, 12.08.2016.
4. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26800660, 14.07.2016.
5. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 242786, 29.07.2016
6. Adven Eesti AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks 15.07.2016.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	10
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	10
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	10
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	11

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	11
4.2 EHITE ARHITEKTUURINÕUDED	11
4.3 PIIRDED	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	13
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	13
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	13
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
5.1 VEEVARUSTUS.....	14
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	14
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	14
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	14
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	15
5.6 SOOJAVARUSTUS	15
5.7 SIDEVARUSTUS	16
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	16
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	16
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	18
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	19
E. JOONISED.....	21

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5. Tehnovõrkude joonis	M 1:500	AS-05
6. Liikluslahenduse joonis	M 1:1000	AS-06
7. Rae valla üldplaneeringu muudatuse skeem		AS-07
8. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon		

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 21. juuni 2016 otsus nr 159 „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja Rae Vallavalituse 26. juuli 2016 korraldus nr 1090 „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae Vallavalituse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalituse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Optiset OÜ (25.05.2015) töö nr R-1935/16 ja OÜ Nivello (31.03.2015) töö nr 831/835.

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;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1 : 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme 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 Valitus 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“.
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“.

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

Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduse, olemasolevate maatulundusmaa ning äri- ja tootmisaladega.

Planeeritavast alast põhja suunas jäävad olemasolevad maatulundusmaad, idasse arenev äri- ja tootmismaade alad ning lõuna ja lääne suunas uusarendusega rajatud elamukvartalid. Mööda Järveküla-Jüri teed planeeritavast alast Peetri suunas ca 600 m asub vastrajatud Järveküla kool.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Allika kinnistu detailplaneering (DP 159); kehtestatud 22.03.2005
- Reti tee 13 kinnistu detailplaneering (DP 664); kehtestatud 27.07.2010

- Jaagupi-Jaani kinnistu detailplaneering (DP 073); kehtestatud 18.06.2002
- Kükita kinnistu ja Undiaugi kinnistu maatüki II detailplaneering (DP 297); kehtestatud 30.10.2007
- Viskaripõllu ja Alliku II kinnistute ning Annuse maaüksuse ja nende lähiala detailplaneering (DP 363); kehtestatud 11.08.2009
- Kasemetsa 2 kinnistu detailplaneering (DP 194); kehtestatud 21.02.2006
- Loopealse-Suurekivi pereelamute kvartali detailplaneering (DP 18); kehtestatud 23.12.1997
- Loopealse-Suurekivi pereelamute kvartali II järjekorra detailplaneering (DP 18a); kehtestatud 13.05.2003
- Vibu tee 12 ja Männiku 6 kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 715); kehtestatud 17.06.2014
- Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneering (DP 262); kehtestatud 20.03.2007
- Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneering (DP 716); kehtestatud 19.03.2013
- Juhani I kinnistu detailplaneering (DP 287); kehtestatud 19.02.2013
- Mäe pereelamute grupi detailplaneering (DP 87); kehtestatud 10.09.2002
- Siimu 1 kinnistu detailplaneering (DP 396); kehtestatud 08.05.2007
- Kase I kinnistu detailplaneering (DP 184); kehtestatud 28.12.2005

Lähiminevikus on kontaktalale vastuvõetud järgmised detailplaneeringud:

- Rae küla Prügi kinnistu detailplaneering (DP 300); vastuvõetud 18.09.2007

Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Vana-Tartu mnt 71 ja 73 kinnistute detailplaneering (DP 204); algatatud 10.05.2005
- Uuesuitsu kinnistu detailplaneering (DP 457); algatatud 08.05.2007
- Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 447); algatatud 20.03.2007
- Meeritsa I kinnistu detailplaneering (DP 405); algatatud 10.08.2004

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt kuhu rajada antud piirkonda teenindav lasteaed. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne elamumaa.



Antudjuhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koosseisus esitatakse ettepanek Rae valla üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmiseks elamumaast sotsiaalmaaks.

Lasteaia rajamise vajadus on otseselt seotud jätkuvalt ning kiirelt kasvava Järveküla ja Peetri aleviku elanikkonnaga ning neile esmaste toetavate funktsioonide tagamisega elumupiirkonnas. Asukoha valikul on arvestatud piisava kaugusega olemasolevast Peetri Lasteaed-Põhikoolist, et mitte kahte identset funktsiooni dubleerida. Logistiliselt on planeeritava kinnistu asukohaga Järveküla-Jüri tee

ääres tagatud olemasoleva ühistranspordi kasutamisvõimalus, hea juurdepääsetavus nii jalgsi kui ka autoliiklusele, lähedus juba varasemalt väljaarendatud elumupiirkondadele ning piisav kaugus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt-st liigse liiklusrumala eest.

Maa-ala on kantud Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (edaspidi PRIA) põllumassiivide registrisse, kuid kehtiva Rae valla üldplaneeringu järgselt on maa-ala perspektiivne elumumaa. Rae valla põhjapoolse osa moodustavad arengualad elumumaade ning äri- tootmiskaade näol ning perspektiivselt antud piirkonnas põllumajandusega ei tegeleta. Rae valla üldplaneeringu järgselt asuvad põllumajandusmaa massiivid valla lõunapoolses osas ning äärealadel, kus maad reaalselt ka haritakse.

Saare kinnistu piirneb põhjast Järveküla-Jüri teega ning läänest pidevalt kasvava liikluskorraldusega Turu teega. Saare maaüksusest lõuna poole jäävale alale (hõlmatud on Kalevi maaüksus katastriüksuse tunnusega 65301:001:0226, Vana-Tartu mnt 80 maaüksus katastriüksuse tunnusega 65301:001:3091 ja Vana-Kongo maaüksus katastriüksuse tunnusega 65301:001:3092 maaüksused) koostatakse terviklahendust perspektiivsete kortermajade rajamiseks. Hansa tee maaüksustel on kehtestatud elumumaa sihtotstarbega ning korterelamute rajamise õigusega detailplaneering.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 1.3 ha suurusel alal. Planeeritav ala asub Peetri aleviku lõunapoolses osas Jüri-Järveküla mnt ja Turu tee ääres, Saare kinnistul.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav maatulundusmaa sihtotstarbega Saare kinnistu kuulub Eesti Vabariigile, mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ning volitatud asutus on Maa-amet. Kinnistu on hetkel kõrghaljastusega rohumaa. Planeeritava alal hoonestus puudub.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Põhjast ja idast piirneb planeeritav ala äri- ja tootmiska kinnistutega, läänest ja lõunast perspektiivsete elumumaade ja väikeelamute uusarendusega.

Andmed naaberkiinnistutel asuvate ettevõtete tegevuse kohta vt LISA p 2.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale ala asub Järveküla-Jüri ja Turu tee ääres.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Pikki Turu teed ja Saare kinnistu põhjapoolse piiri ääres asuvad olemasolevad vee-, kanalisatsiooni- ja gaasitrass ning madal- ja kõrgepingekaablid. Järveküla-Jüri tee ääres kulgevad sidetrass ning vee- ja kanalisatsioonitrass.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega läänest idasse) kõrghaljastusega haljasmaa.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee Järveküla-Jüri nr 11330 tee kaitsevöönd 30m
- Olemasolevad tehnovõrkude kaitsevööndid

4. PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringu koosseisus esitatakse ettepanek Rae valla üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmiseks elamumaast sotsiaalmaak. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek kajastada tulenevalt PlanS § 142 lõige 7 sättest üldplaneeringu tekstis ja joonistel.

Detailplaneeringus on märgitud vajadus määrata Turu tee Vana Tartu mnt 74 kinnistu osas avalikult kasutavaks teeks.

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks moodustada ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt kuhu rajada antud piirkonda teenindav lasteaed. Planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	10279 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud lasteaia rajamiseks. Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Ehitismaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi vmt. Hoonete kõrgus ja katuse kalle on piiratud (vt Põhijoonis AS-04).

Järveküla-Jüri tee poolne kinnistu osa asub tee kaitsevööndis. Tegevusteks teel või tee kaitsevööndis kohustus taotleda teeomaniku nõusolek.

4.3 PIIRDED

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlelusega. Saare kinnistu Järveküla-Jüri tee nr 113300 poolsele piirile näha ette 3 m kõrgune müratökkesein (vt Põhijoonis AE-04) teelt tuleva müra ja saastatuse vähendamiseks.

Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

Olemasolev Turu tee 25 lõunapoolne piire ümber tõsta oleva pumbamaja poole (min 2 m pumbamajast).

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Turu teelt. Detailplaneeringus on märgitud vajadus määrata Turu tee Vana Tartu mnt 74 kinnistu osas avalikult kasutavaks teeks.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsidega. Täiendavalt on Turu tee maaalale planeeritud paralleel parkimine. Parkimiskohti kokku 51. Parkimiskohtade arvutus on teostatud keskuse klass II kuni IV normatiivi järgi (1/280). Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv on määratud keskuse klass mujal järgi (1/5), ühik töötaja ning arvestatud on 35 töötajaga. Jalgrataste parkimise kohti kokku 10.

Järveküla-Jüri tee nr 11330 on kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on Maa-ameti rakenduse andmetel (mõõtmine 2013) 2670 autot/ööpäevas. 2014 aasta 9. detsembril Teedeprojekt OÜ poolt läbiviidud käsiloenduse käigus saadi kõrvalmaantee liiklussageduseks 3231 autot/ööpäevas. Kuna tegemist on areneva tööstus -ja elamupiirkonnaga, siis tuleb arvestada suureneva liikluskooormusega vaadeldaval teelõigul - prognoositav liiklussageduse kasv aastaks 2034 on 5396 autot/ööpäevas.

Lahendatud on põhimõtteline Turu tee ristmikuala kanaliseerimine ja liikluskorraldus (koostanud Alpha Engineering OÜ). Liikluslahendus arvestab 22.03.2005 kehtestatud Allika kinnistu detailplaneeringu lahendusega (DP 159).

Kergliiklejate tarvis on planeeritud 2.5 m laiune tee, mis on ühendatud Järveküla-Jüri tee olemasoleva kergliiklusteega. Jalakäijatele on planeeritud ka võimalik kinnistusesisene jalgte otse ühendusega Järveküla-Jüri kergliiklusteelt lasteaiahooneni. Ühenduse rajamisel tagada müratõkkeseina müra pidavus.

Alpha Engineering OÜ poolt koostatud liikluslahendus on tähistatud perspektiivse avaliku jalgte võimalik asukoht (detailplaneeringus täpsemalt avaliku jalgte maa-ala ei määrata).

Teeületused peavad olema nõuetekohaselt valgustatud.

Parkla väljasõidule näha ette „anna teed“ liiklusmärk.

Vajadusel näha tee projekteerimise käigus ette Turu tee kergliiklustee äärde metallpiire (alates Turu tee L3 katastriüksusest kuni Järveküla-Jüri teeni).

Planeeringu kontaktvööndi joonisel on käsitletud olevaid ja üldplaneeringus perspektiivsetena ette nähtud jalgratta- ja jalgteid. Detailplaneeringu joonistel on näidatud riigimaantee kaitsevööndi piirid.

Joonisele kantud peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikult. Turu tee nähtavuskolmnurgad vastavalt projektiirusele 50 km/h. Maantee külgnähtavusala 10 m, maanteega külgneva vaba ruumi ala 4 m. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Lasteaed on planeeritud 180 lapsele.

Lasteaia rajamisest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskooormuse tõus) ei tohi ohustada ega halvendada liiklust riigimaanteel.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 aasta määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Tulenevalt tee projekteerimismistidest on korrastatud või rekonstrueeritud teedel transpordiga kaasnev vibratsioon reeglina märkamatu.

Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Sademevee ärajuhtimise lahendus vt seletuskirja p 5.4.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kõrghaljastus näha ette Järveküla-Jüri tee äärde ning gruppide ja erineva rinnatiskõrgusega kinnistu siseselt (sh igihaljad puud ja põõsad) (vt Põhijoonis AE-04), mis töötab kaitsehaljastusena ning aitab leevendada Järveküla-Jüri teelt tulevate saasteainete levikut kinnistule. Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs (vt Põhijoonis AS-04). Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

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

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Veendumaks lasteaia radooniohutu keskkonda loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

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

Hoone tulepüsivusklass on TP-1.

Tuletõrje veevarustuse on lahendatud olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandiga, täpsem lahendus vt. tehnovõrkude joonis AS-05 ja seletuskirja p 5.2.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

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

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

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 096.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 10.0 m³/d, 300.0m³/kuus. Kinnitute piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2.0 bar. Ala varustatakse ühisveevärgiga alates piirkonnast ÜPV. Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 15 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse olemasoleva tuletõrje hüdrandi baasil (vt Tehnovõrkude joonis AS-05). ELVESO AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 15 l/s. Perspektiivselt näha ette Turu tee olemasolev tuletõrje hüdrant maa-alusena.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 096.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 300.0 m³/kuus (10,0 m³/d). Kinnitute piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Planeeritava ala varustamine ühiskanalisatsiooniga piirkonnast ÜPK. Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi kogutakse hoone vundamendi ümbert, katusepinnalt ning mänguväljakutelt drenaažitorustiku abil kokku ning juhitakse projekteeritava drenaažitorustiku abil planeeringualast

ligikaudu 600 m kaugusel Turu tee 7 ees asuvasse sademeveetorustikku (täpne lahendus vastavalt ELVESO AS tehnilistele tingimustele tööprojekti koostamise faasis).

Projekteerimise käigus selgitada välja pinnase geoloogia ning võimalusel osa pinnasevett immutada omal kinnistul. Vajadusel näha kinnistule ette sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks maa-alune ühtlustusmahuti või imbkastid.

Detailplaneeringuga on lahendatud üks võimalikest sademevee lahenduse viisidest. Projekteerimise käigus lahendada kinnistu sademevee käitlemine ja lahendus kuni toimiva eelvooluni ning arvestades eelvoolu kasutatavate teiste kinnistutega. Koostatud projekt kooskõlastada AS ELVESO ning maaomanikega, kelle maad lahendus läbib ning vajadusel teiste võrguvaldajatega.

Sajuvett ei juhita riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=10.43 l/s
	Kivisillutis	Q=6.67 l/s
	Asfaltkate	Q=5.56 l/s
	Muru	Q=8.76 l/s
	Mänguala*	Q=28.15 l/s
	Kokku	Q=59.57 l/s

*Mänguala arvutamisel on arvestatud äravooluteguriga (k) 0.3.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 242786 29.07.2016.

Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine toimub liitumiskilbist peakaitsmega 3x250A, mis asub Turu tee ääres. Liitumiskilbi toide projekteeritavalt 0.4kV kaabelliinilt toitega Annukse 20/0.4kV aj. F8 0.4kV jaotuskilbist Saare JK/ 29312JK (Turu tee 25). Tagada liitumiskilbile vaba juurdepääs.

Planeeringus on ette nähtud liitumiskilbi asukoht olemasoleva jaotuskilbi juures ja tarbija 0.4kV kaabli asetus. Määratud on servituudiala projekteeritavatele tehnorajatistele.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse osa koostamisel on aluseks Adven Eesti AS poolt 15.07.2016 väljastatud tehnilised tingimused.

Gaasipaigaldis on planeeritud planeeringuala piiri äärest Turu teel olemasolevast B-kategooria gaasitrassist.

Detailplaneeringus näha ette avalikes huvides rajatud gaasivõrgu osas kohustada Saare kinnistu omanikke seadma isiklik kasutusõigus gaasivõrgu paiknemiseks, omamiseks, opereerimiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks võrguettevõtja Adven Eesti AS kasuks. Juhul, kui kinnistu omanik ei ole nõus kolme kuu jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest sõlmima gaasivõrgu osas isikliku kasutusõiguse seadmise kokkulepet, näha ette võrgu talumiseks sundvalduse seadmine KASVS § 46 2 lõike 1 kohaselt.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud gaasitorustiku kaitsevööndiga 1 meeter mõlemale poolele gaasitorustikust.

Kinnistule sissesõidutee planeerimisel näha ette gaasitorustiku lisa kaitse.

Seada gaasivõrgu osas kasutusõigus Adven Eesti AS kasuks kolme kuu jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest või näha ette sundvalduse seadmine võrgu talumiseks.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 26800660.

Sidevarustus on lahendatud Saare kinnistule alates Vana-Tartu mnt 77 kinnistul asuvast Telia sidekanalisatsiooni kaevust ASS-032.

Riigiteega ristuv trass kavandada kinnisel meetodil.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 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.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Alkranel OÜ koostatud Harjumaa Rae valla Järvekülas paikneva Saare (65:301:001:3489) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alale jõudva müre modelleerimine (vt LISA). Töö lähteandmetena vajalikud müra mõõtmised teostas Terviseameti Tartu labor.

Alkranel OÜ poolt koostatud töö eesmärgiks oli hinnata Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alale jõudvaid autoliikluses ja tootmishoonetest tulenevaid müratasemeid. Töö käigus viidi läbi müratasemete modelleerimine nii olemasolevate kui ka perpektiivse olukorra kohta.

Lasteaia hoone paikneb Turu tee vahetusläheduses. Hooneni võib jõuda Turu teelt lähtuv kuni 60 dB müratase. Seega on hoone Turu tee poolsetel külgedel (vastavalt hoone lääne ja põhja küljed) vajalik kasutada mürakindlaid aknaid.

Arvestades, et müraallikateks on autoliiklus ja viljakuivati, millede iseloomust lähtuvalt ei ole käesoleva detailplaneeringuga võimalik vähendada müraallika kasutusintensiivsust (nt vähendada liiklussagedust vms), on rakendatavad vaid nõ passiivsed meetmed – müratõkked ja hoone ehituslikud meetmed.

Aruande koostaja soovitab (lähtuvalt koostatud töö ptk 2.2.3) detailplaneeringu alale jõudva mürataseme vähendamiseks ja õuealal taotlustaseme (55 dB) tagamiseks:

Tegeleda viljakuivatist lähtuva müra vähendamisega eraldi ja nt rajada planeeringualale 3 m kõrgune müratõkkesein ning viljakuivati äärde 4 m kõrgune müratõkkesein (vt joonis 2.8 ptk 2.2.3). Müratõkkeseinte kõrgus on antud lähtuvalt maapinnast. Samas viljakuivati puhul on eelduslikult võimalikud ka hoone seina külge kinnitatavad lahendused. Oluline on, et kavandatav müratõke ümber viljakuivati ventilatsioonivade oleks igast küljest suletud, v.a otse üles avanev külge, mis võib jääda avatuks, kui müratõkke ülemine serv ulatub vähemalt 1 m võrra kõrgemale ventilatsioonivade ülemisest servast.

Aruande koostaja märgib ka, et tööstusmüra norm rakenduks vaid viljakuivati tööst lähtuvalt. Võib eeldada, et viljakuivati töötab aga ainult u 2 kuud aastas ehk valdav osa ajast on lasteaia õueala mürataseme mõjutajaks liiklusest tingitud müra, mille taotlustase on leebem (55 dB). Seega ei pea aruande koostaja siinkohal otstarbekaks rakendada kõige rangemat tööstusmüra taotlustaset vaid

soovib lähtuda liikluse müra taotlustaseme tagamisest ehk lasteaia õuealal tuleb tagada 55 dB. Siinkohal võib mainida, et mürareostuseks loetakse samuti mürataset, mis ületab 55 dB (EEA, 2016).

Tulenevalt asjaolust, et viljakuivati töötab perioodiliselt (lasteaia töö seoses Saare kinnistu mängualal viibimisega on võimalik lühiajaliselt ümber korraldada), ei ole materjaalsetel ning tänavaruumis visuaalsetel kaalutlustel otstarbekas Vana-Tartu mnt 75 kinnistule müraseina rajamine vaid vajadusel eelistada hoone seinalle kinnistatavaid müra leevendavaid meetmeid.

Lisaks on Alkranel OÜ koostanud modelleeritud kaardid (vt Lisa), mille koostamisel on arvestatud meetmetega, mis tagavad sihtväärtusele (50 dB) vastava olukorra (Joonis_L8 – modelleeritud kaardi pilt eeldusel, kui lasteaia müratõkkesein 4.5 m ja viljakuivati äärne müratõkkesein 4.0 m ning joonis_L9 - modelleeritud kaardi pilt eeldusel, kui lasteaia müratõkkesein 3.0 m ja viljakuivati äärne müratõkkesein 4.5 m).

Hendrikson & Ko koostatud Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnaaspektide (välisõhu kvaliteet, müra) hinnang. Töö nr 2843/17.

Töö on koostatud Harju Maavalitsuse ettepanekul ning eesmärgil, et välja selgitada, kas planeeringuga on võimalik ette näha piisavad negatiivseid mõjusid leevendavad meetmed tagamaks kavandatava lasteaia vastavust tervisekaitse nõuetele.

Peamiseks piirkonna välisõhu kvaliteedi mõjutavaks teguriks on autoliiklus planeeringualaga külgnevatel teedel, mõnevõrra vähem oluline on piirkonna paiksete saasteallikate mõju.

Töö koostaja hinnangul ei esine planeeringualal ega selle lähiümbruses autoliikluse ning paiksete saasteallikate koosmõju saasteainete piirväärtuste ületamist ega piirväärtuse lähedasi kontsentratsioone.

Samuti andis Hendrikson & Ko oma hinnangu liikluse müra osas ning järeldas, et minimaalselt 3 m kõrguse müratõkkeseina rajamise korral vastab perspektiivse olukorra liikluse müra tase lasteaia õuealal liikluse müra sihtväärtuse (55 dB) nõuetele ning täiendavad meetmed liikluse müra mõju piiramiseks ei ole vajalikud.

Hinnangus toodi välja täiendavad meetmed viljakuivati müra vähendamiseks:

- Viljakuivati müratõkkeseina suurendamine (vt Lisa joonis_L8, joonis_9) (lisaks lasteaia äärse müratõkke kõrguse suurendamisele);
- Teroreetiliselt on võimalik viljakuivatist lähtuvat müra vähendada ka teiste ehituslike meetmetega (nt mürasummutite paigaldamine, torude pikendamine, väljapuhkeava kõrgemale viimine jms.) Eelduslikult on võimalikud ka hoone seina külge kinnitatavad lahendused. Oluline on, et kavandatav müratõke ümber viljakuivati ventilatsiooniavade oleks igast küljet suletud, v.a. otse üles avanev külg, mis võib jääda avatuks, kui müratõkke ülemine serv ulatub vähemalt 1 m võrra kõrgemale (soovitavalt rohkem) ventilatsiooniava ülemsiest servast;
- Eeldatavasti on piisavaks meetmeks viljakuivati ventilatsiooniava ümberpaigutamine hoone vastasküljele või torude pikendamise abil ava suunamine hoone vastasküljele.

Sobiva meetme valikul tuleb koostööd teha viljakuivati omanikega ning töötada välja optimaalne ning kulutõhus lahendus.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 "Rahvatervise seaduse" § 8 lg 2 p 17 alusel.

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (müratõkked) või siseruumi müra eest kaitstes. Planeeringualal mürataseme vähendamiseks on kinnistu Järveküla-Jüri tee poolsesse külge müra vastase meetmena planeeritud müratõkkesein ning kõrghaljastus. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea helisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste

heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv müra normi piires.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ kuulub planeeritav tegevus (lasteaia rajamine) II kategooria alade alla ehk siis liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra ei tohi eluruumides ületada päeval 55 dB (ööine norm magamisruumides 450dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühekordne kõrge heli) (§6).

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

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.a. 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“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid köögi- ja sööklajajäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Lasteaia veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda.

Soojavarustus lahendatakse kohapealse gaasikatla baasil. Hetkel ei ole veel teada paigaldatava katla võimsus - see selgub hoone projekteerimise käigus. Katlamaja võimsuse selgumisel lähtutakse Keskkonnaministri 11.06.2014 määruse nr 20 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba" §3 lõikes 3 toodust, et välja selgitada kas välisõhu saasteloa taotlemine on vajalik või mitte.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et 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.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Vastavalt Planeerimisseaduse § 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 ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. riigilt planeeritud kinnistu taotlemine;
2. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
3. vajalike servituutide seadmine;
4. tehnovõrkude, rajatiste, hoonete ja teede (ka riigitee) tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
5. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste, hoonete ja teede ehitamiseks ning ehituslubade väljastamine Maanteeameti poolt riigi tee osas;
6. uute planeeritud tehnovõrkude, hoonete ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
7. planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele hoonetele ei väljastata kasutusluba enne detailplaneeringu järgsete teede ja juurdepääsude rajamist.

Märkus:

1. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsuks riigitee ristmiku ümberehituse ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
2. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
4. Detailplaneeringu realiseerimisel arvestada:
 - Müratõkkeseina rajamise järgselt hinnata planeeritaval alal kujunevaid müratasemeid detailplaneeringule järgnevas ehitus- või kasutusloa staadiumis. Müra hindamine peab kajastama halvimat müraolukorda (sh liikluse müra, viljakuivati tööaeg jne) ja vastama liikluse müra osas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ II kategooria sihtäärtusele.
 - Teha koostööd Vana-Tartu mnt 75 kinnistul asuva viljakuivati omanikega, et välja töötada optimaalne ning kulutõhus lahendus müra leevendavate meetmete rakendamise osas.
 - Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusedes hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid. Müranormidele vastavust hinnata enne kasutusloa väljastamist.
 - Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades projekteerimisel EVS 840.2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ meetmeid.

D. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS ELVESO (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	12.10.2016, 345/VK	Kooskõlastus Tooma Teesalu ELVESO AS	Kaust nr 1 Tehnovõrkude joonis AS-05 Rae VV arhiiv	
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	7795650809, 07.09.2016	Kooskõlastus Priit Mägi Elektrilevi OÜ	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
3.	Adven Eesti AS (gaasivarustus)	03-09-2016, 06.09.2016	Kooskõlastatud Adven Eesti AS Gaasivõrgu juht Aleksander Aan	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
4.	Telia Eesti AS	27274451, 15.09.2016	Kooskõlastatud Telia Eesti AS Arvo Sepp	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
5.	Maa-amet	6-3/16/18152-4, 2.12.2016	Ei esita vastuväiteid peadirektori asetäitja Anne Toom	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
6.	Maanteeamet	15-2/16-00032/802, 13.02.2017	Kooskõlastatud Marten Leiten Planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
7.	Terviseameti Põrja talitus	9.3-1/3529-22, 18.07.2017	Kooskõlastatud tingimustel Natalja Šubina direktor	Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
8.	Päästeameti Põhja päästekeskus	K-MS/67-digi, 15.09.2016	Kooskõlastatud Päästeameti Põhja päästekeskus Ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Martin Seetur	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
9.	T Ruut OÜ Vana-Tartu mnt 74	28.10.2016 19.12.2016	Arvamuse avaldamine Arno Tali T Ruut OÜ T Ruut OÜ nõus detailplaneeringu lahendusega Arno Tali	Detailplaneeringusse sisse viidud	Ettepanekud
10	Aktsiaselts YIT Ehitus Kalevi	28.10.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
11	OÜ Sintravella Turu tee L3, Turu tee 30, Turu tee 30a	10.10.2016	Arvamuse avaldamine Marek Aljand OÜ Sintravella Juhataja	Detailplaneeringusse sisse viidud	Ettepanekud
12	OÜ Pihlaka Farm Vana-Tartu mnt 75	28.10.2016 12.08.2017	Ei avaldanud arvamust Heakskiit Pihlaka Farm OÜ Peeter Pihlakas	- Kaust nr 1 Kiri Rae VV arhiiv	
13	Alliku VIKV OÜ Vana-Tartu mnt 77	28.10.2016	Ei avaldanud arvamust	-	
14	Aktsiaselt United Motors Vana-Tartu mnt 77	28.10.2016	Ei avaldanud arvamust	-	

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED