



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
Koostajad:
Kadri Randoja kadri.randoja@rae.ee 605 6783

TÖÖ nr. DP1602

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Rae Vallavalitsuse 25.08.2015 kiri nr 6-1/6775 – detailplaneeringu esitamine Harju maavanemale täiendavate koostöölastuste vajaduse määramiseks.
2. Rae Vallavalitsuse 26. juuli 2016 korraldus nr 1090 „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine“.
3. Teade detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatamisest Rae Sõnumid august 2016.
4. Teade detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatamisest Harju Elu 1. juuli 2016.
5. Detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatamisest informeerimine 04.07.2016 nr 6-1/5238, 6/1-5239.
6. Teade strateegilise hindamise algatamata jätmisest „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“. Ametlikud Teadaanded 28.06.2016.
7. Teade detailplaneeringu „Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatamisest Ametlikud Teadaanded 28.06.2016.
8. 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 Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang.
2. Andmed ettevõtete tegevuse kohta.
3. 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	7
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	9
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	9
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	9
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	9
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	9

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	9
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	9
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	9
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	10
4.3 PIIRDED	10
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	12
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	12
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	12
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
5.1 VEEVARUSTUS.....	13
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	13
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	13
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	13
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	14
5.6 SOOJAVARUSTUS	14
5.7 SIDEVARUSTUS	15
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	15
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	16
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
E. JOONISED.....	19

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 1:1000	AS-05

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 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 ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- 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

Käsitleva 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 sihtotstarve.



Antudjuhul on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koosseis 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 Vana-Tartu mnt ääres

tagatud olemasoleva ühistranspordi kasutamisevõimalus, hea juurdepääsetavus autoliiklusele, lähedus juba varasemalt väljaarendatud elumupiirkondadele ning piisav kaugus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt-st liigse liiklusrumala eest.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 1.3 ha suurusele alale. 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 rohumaal. Planeeritava alal hoonestus puudub.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

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

Andmed naaberkinnistutel 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 haljasmaal.

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 elumumaast sotsiaalmaaks. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek kajastada tulenevalt PlanS § 142 lõige 7 sättest üldplaneeringu tekstis ja joonistel.

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

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.

Turu tee väljaehitamiseks ning normide järgselt rajatud tee ühendamiseks Järveküla-Jüri teega lõigatakse Vana-Tartu mnt 74 kinnistust moodustatav transpordimaa sihtotstarbega maaüksus.

Vana-Tartu mnt 74 kinnistul ei muudeta kinnistu olemasolevat sihtotstarvet ega muudeta olemasolevat hoonestusõigust.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarve ette nähtud perspektiivne elumumaa sihtotstarve. Detailplaneeringu eesmärk on moodustada ühiskondlike ehitiste maa, seega on käesolev planeering üldplaneeringut muutev.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

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

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 3*

Krundi kasutamise sihtotstarve	Tootmis- ja Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

**Vana-Tartu mnt 74 kinnistul ei muudeta kinnistu olemasolevat sihtotstarvet ega muudeta olemasolevat hoonestusõigust.*

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud lasteaia rajamiseks. Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Ehitusmaterjalina 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 materjalikäsitlemisega, samuti tänavalt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega.

Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

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. Kinnistul operatiivsema ja ohutuma liikumise tagamise eesmärgil on lahendatud parklast eraldi sisse- ja väljapääs. Täiendavalt on Turu tee maale planeeritud paralleel parkimine.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsidega. Parkimiskohti kinnistul kokku 51. Parkimiskohtade arvutus on teostatud keskuse klass II kuni IV normatiivi järgi (1/280). Jalgrataste vähim parkimismäär 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 elumupiirkonnaga, siis tuleb arvestada suureneva liikluskoormusega vaadeldaval teelõigul - prognoositav liiklussageduse kasv aastaks 2034 on 5396 autot/ööpäevas.

Kergliiklejate tarvis on planeeritud 2.5 m laiune tee, mis on ühendatud Järveküla-Jüri tee olemasoleva kergliiklusteedega. Jalakäijatele on planeeritud ka kinnistust sisene jalgtee otse ühendusega Järveküla-Jüri kergliiklusteelt lasteaiahooneni.

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

Lasteaed on planeeritud 180 lapsele.

Arendustegevusest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskoormuse 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 normtasemete 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.

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 planeerida Järveküla-Jüri tee äärde ning gruppidega kinnistu siseselt (vt Põhijoonis AE-04). 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 lasteaiaradoonihutu keskkonda loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasise planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radoonihutu 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 tuleohutuskujade laius 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	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevõõnditega

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

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnavarustuse 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.

Tehnavarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 15 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandi baasil (vt Tehnovõrkude joonis AS-05).

ELVESO AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 15 l/s.

Tehnavarustuse 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.

Tehnavarustuse 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 700 m kaugusel mööda Turu teed ja Silvia tänavat lõunapoole olemasolevasse drenaaži ning seal edasi kraavi (täpne lahendus vastavalt ELVESO AS tehnilistele tingimustele tööprojekti koostamise faasis). Vajadusel kraav puhastatakse ja süvendatakse.

Kõvakattega pindadelt juhitakse vesi pinnasesse.

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, lahendus kuni toimiva eelvooluni ning arvestades eelvoolu kasutatavate teiste kinnistutega. Vajadusel eelvool rekonstrueerida. 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 OÜ Energate 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

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 poolsele külge müra vastase meetmena planeeritud kõrghaljastus. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga 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 liikluse 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 (öine norm magamisruumides 45dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne 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 hoonetuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seepärast 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:

Lasteaias 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 ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
5. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

6. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
7. ehitusloa väljastamine.

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)				
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)				
3.	Adven Eesti AS (gaasivarustus)				
4.	Telia Eesti AS				
5.	Maa-amet				
6.	Maanteeamet				
7.	Terviseamet				
8.	Põhja-Eesti Päästkeskus				
9.	T Ruut OÜ Vana-Tartu mnt 74				
10	Aktsiaselts YIT Ehitus Kalevi				
11	OÜ Sintravella Turu tee L3, Turu tee 30, Turu tee 30a				
12	Ene Veskus				
13	Reeni Vilt				
14	Mari Vilt				
15	Peeter Pihlakas				
16	Marju Pihlakas				
17	Ulvi Pihlakas				
18	Meelis Pihlakas				
19	RV HANSAHOLTZ OÜ Vana-Tartu mnt 73				
20	OÜ Pihlaka Farm Vana-Tartu mnt 75				
21	Alliku VIKV OÜ Vana-Tartu mnt 77				
22	Aktsiaselt United Motors Vana-Tartu mnt 77				

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED