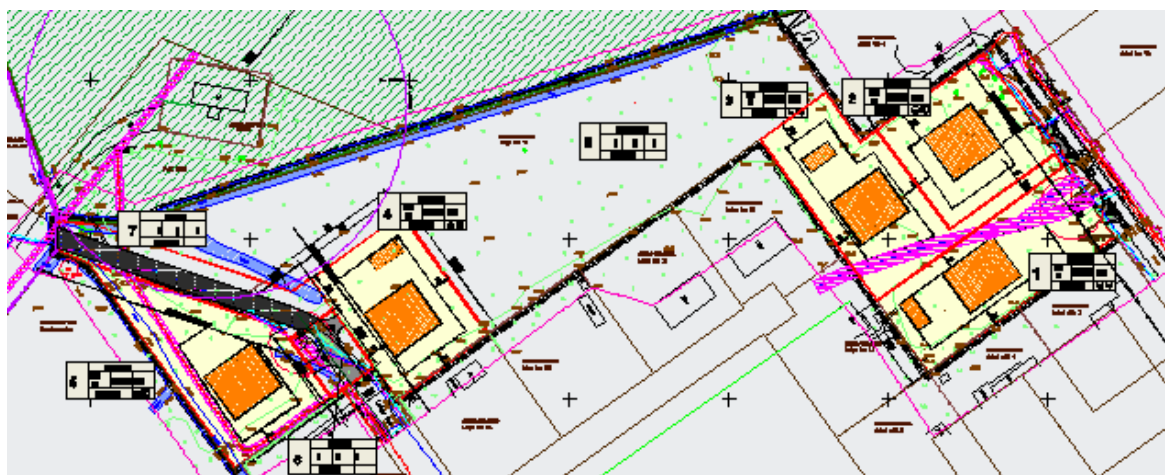


**Harjumaa, Rae vald, Rae küla
LOIGU TEE 16 KINNISTU
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Aligan OÜ (äriregistri kood 10451714)
Paekaare tn 44-4, 13613 Tallinn
Irina Sõssujeva
tel: 509 2329
e-mail: aliganest@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungar
tel: 5615 3989

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
arno@opt.ee
tel: 5698 3389

PLANEERINGU KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	5
3.5. Olemasolev tehnovarustus	5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
3.7. Kehtivad piirangud	5
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
4.1. Krundijaotus	5
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.4. Piirded	7
4.5. Tänavavõrk, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.7. Vertikaalplaneerimine	9
4.8. Tuleohutusnõuded	9
4.9. Servituutide vajaduse määramine	9
4.10. Tehnovõrkude lahendus	9
4.11. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
4.12. Tuletõrje veevarustus	10
4.13. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	10
4.14. Elektri- ja sidevarustus	10
4.15. Soojavarustus	10
4.16. Planeeringuala tehnilised näitajad	11
5. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	11
5.1. Keskkonnalubade taotluse vajadus	12
5.2. Radoon	12
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
7. TERVISEAMETI NÕUDED JA TINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEL	13
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III LISAD

IV JOONISED

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

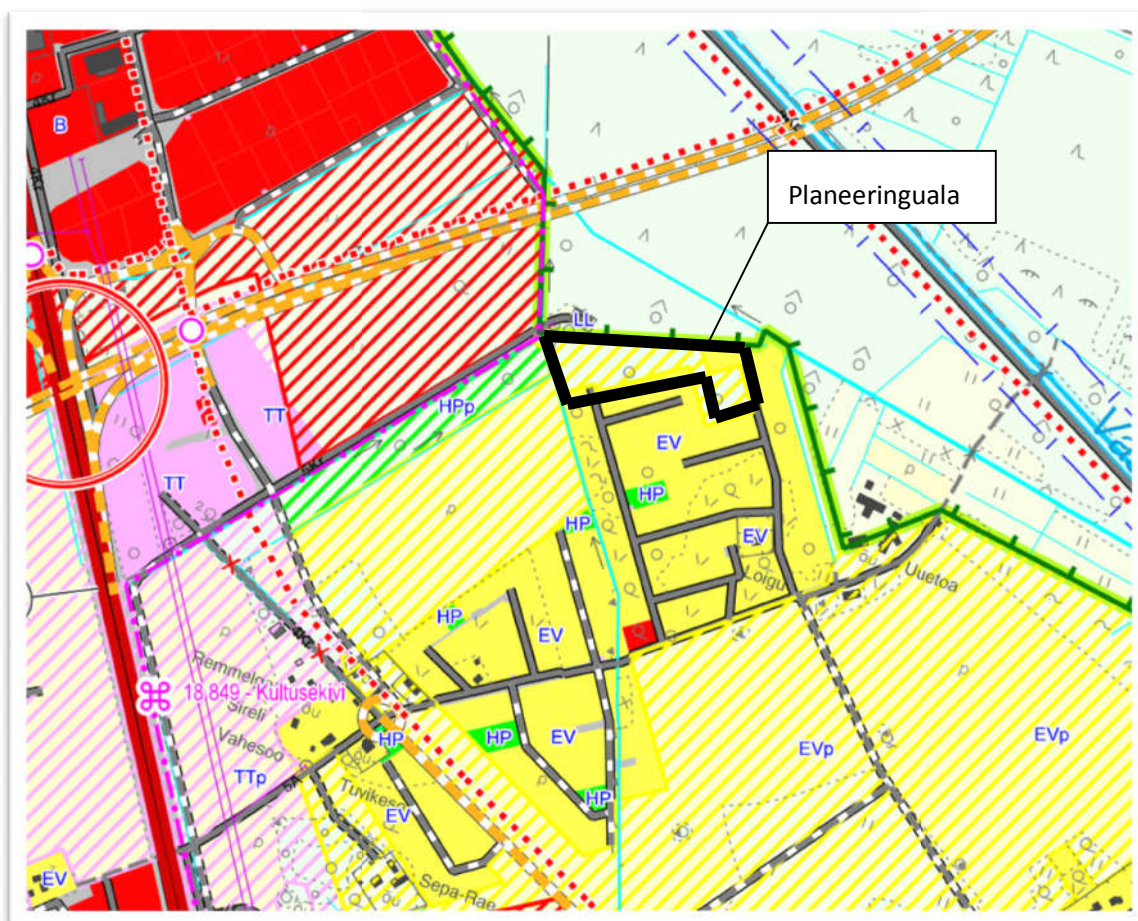
V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Rae küla Suure-Loigu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 13.04.2004 otsusega nr 224);
- katastriüksuse plaan;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

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



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav maa-ala asub Loigu ja Arturi tee ääres. Juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Tartu maanteelt Nurme ja Vahesoo tee kaudu.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Loigu tee 16	19021 m ²	65301:002:0586	maatulundusmaa
Arturi tee 3	49 m ²	65301:002:0269	transpordimaa

Olemasolev Loigu tee 16 maakasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, millest 18291 m² on metsamaa ja 730 m² veealune maa. Planeeringualal kasvab suures osas segamets. Arturi tee 3 kinnistu sihtotstarve on transpordimaa, pinnaga 49 m².

Käsitletaval alal puudub hoonestus.

Kehtestatud Rae valla üldplaneeringus on planeeritavale alale määratletud perspektiivne elamumaa juhtotstarve.

Kontaktvööndis on nii tihedamalt asustatud uusi elumupiirkondi, kus on kindel krundi- ja hoonestusstruktuur kui ka põllu- ja metsamaad. Loodepoolses osas piirneb planeeringuala ärimaa sihtotstarbeliste kruntidega.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal, Rae vallas, Rae külas Loigu tee ja Arturi tee ääres. Juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Tartu maanteelt Nurme ja Vahesoo tee kaudu.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Olemasoleva Loigu tee 16 maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa ja Arturi tee 3 kinnistul transpordimaa. Hooneid planeeringualal ei paikne.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Ala piirneb lõuna ja idasuunal uue arenduspiirkonnaga kuhu on rajatud üksikelumud. Läänesuunal, Peetri alevikus paiknevad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud.

Loigu 16 kinnistu piirneb alljärgnevate elamumaa kinnistutega:

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Arturi tee	4153 m ²	65301:002:0568	100% transpordimaa
Arturi tee 5	2205 m ²	65301:002:0632	100% elamumaa
Arturi põik 2	1496 m ²	65301:002:0619	100% elamumaa
Arturi põik 4	1400 m ²	65301:002:0622	100% elamumaa
Arturi põik 6	1400 m ²	65301:002:0624	100% elamumaa
Loigu tee 14	1503 m ²	65301:002:0584	100% elamumaa
Loigu tee 29	1503 m ²	65301:002:0595	100% elamumaa
Loigu tee 27	1400 m ²	65301:002:0594	100% elamumaa
Loigu tee 25	1400 m ²	65301:002:0593	100% elamumaa
Loigu tee 23	1400 m ²	65301:002:0590	100% elamumaa
Loigu tee	5854 m ²	65301:002:0564	100% transpordimaa
Loigu tee 21	1417 m ²	65301:002:0589	100% elamumaa

Raudremmelga	10,69 ha	65301:002:1796	100% maatulundusmaa
Vainlo	11501 m ²	65301:002:0185	100% maatulundusmaa
Vana-Rootsi	3,06 ha	65301:002:0591	100% maatulundusmaa
Radari	709 m ²	65301:002:1331	100% transpordimaa
Rabaserva	3,25 ha	65301:002:0167	100% maatulundusmaa

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Tartu maanteelt Nurme tee ja osaliselt avalikult kasutatava Vahesoo tee kaudu.

Arturi tee (65301:002:0568) ja Loigu tee (65301:002:0564) on avalikult kasutatavad asfaltkattega teed.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Arturi teel ja Loigu teel paiknevad elektrimaakaabelliinid, gaasi, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on enamuses kaetud lehtmetsaga. Loode-kirdesuunaliselt külgneb kinnistuga rohevõrgustiku ala.

Dendroloogilisest hinnangust lähtuvalt, koostatud Aino Aaspõllu poolt 21.12.2018 (vt lisad) on kinnistul kasvavad puud kõik lühiealised puuliigid nagu vārdlepp, sookask ja harilik haab. Peale kraavisüsteemide hävimist on ala olnud kaua aega üle ujutatud ja pikaajaliselt ebasoodsates tingimustes kasvanud on puud tugevasti kahjustunud.

Antud kinnistul puuduvad täielikult säilitamist vāārivad puud.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Arturi ja Loigu tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd Arturi tee ääres r=10 meetrit;
- reoveepumpla sanitaarkaitsevöönd Loigu tee ääres r=20 meetrit;
- elektrimaakaabelliini (19422/Lokmani) kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Rae (Tallinna) radar – sanitaartsoon 60 m.

Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastiku vāārtuslikke või olulisi alasid.

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Detailplaneeringu eesmärgiks on Loigu tee 16 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamine üheksaks krundiks.

Arturi tee 3 transpordimaa sihtotstarbega kinnistu liidetakse ühe planeeritud krundiga. Planeeringuala suurus on 2,0 ha.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud lähikümbruskonnas väljakujunenud ehitismastaapi ja asustuse tihedust. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine üheksaks maaüksuseks.

4.1. Krundijaotus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind tuleneb krundi suurusest. Moodustada viis elamumaa, kaks transpordimaa, üks maatulundusmaa ja üks tootmismaa sihtotstarbega krunti.

4.2. Krundi ehitusõigus

Elamumaale antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoonete ehitamiseks.

Ehitusõiguste määramisel on hoonestusala valitud selliselt, et krundile antud ehitusõigust oleks võimalik maksimaalselt kasutada ning jäetud võimalus hoonet paigutada mitmel viisil. Hoonestusala võimaldab ülejäänud krundipinda kasutada haljasala ja parkla rajamiseks.

Krunt pos. 1

Krundi suurus	1850 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	E 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitisealune pind	250 m ²
Korruselisuus	2k
Kõrgus	elamu – 8 m, abihoone – 5 m
Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 80 m ²	
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

Krunt pos. 2

Krundi suurus	1575 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	E 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitisealune pind	235 m ²
Korruselisuus	2k
Kõrgus	elamu – 8 m, abihoone – 5 m
Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 80 m ²	
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

Krunt pos. 3

Krundi suurus	1880 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	E 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitisealune pind	250 m ²
Korruselisuus	2k
Kõrgus	elamu – 8 m, abihoone – 5 m
Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 80 m ²	
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

Krunt pos. 4

Krundi suurus	1610 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	E 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitisealune pind	240 m ²
Korruselisuus	2k
Kõrgus	elamu – 8 m, abihoone – 5 m
Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 80 m ²	
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

Krunt pos. 5

Krundi suurus	1705 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	E 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitisealune pind	250 m ²
Korruselisuus	2k
Kõrgus	elamu – 8 m, abihoone – 5 m
Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 80 m ²	
Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.	

Krunt pos. 6

Krundi suurus 446 m²
Maakasutuse sihtotstarve L 100%
Krundile hoonestusõigust ei anta.

Krunt pos. 7

Krundi suurus 1110 m²
Maakasutuse sihtotstarve L 100%
Krundile hoonestusõigust ei anta.

Krunt pos. 8

Krundi suurus 8774 m²
Maakasutuse sihtotstarve M 100%
Krundile hoonestusõigust ei anta.

Krunt pos. 9

Krundi suurus 120 m²
Maakasutuse sihtotstarve T 100%
Krundile hoonestusõigust ei anta.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- põhihoone lubatud suurim harjakõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 2 korrust. Abihoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind 80 m², lubatud suurim kõrgus on 5 m;
- ühe- või kahepoolse kaldega katus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5–1,0 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes;
- hoonete fassaadimaterjalidena kombineerida puitvoodrit, tellist, krohvi ja looduslikku kivi;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Kruntidele on lubatud rajada kuni 1,5 meetri kõrgune puitlippidest või traatvõrgust piirdeaed kombineeritult samakõrguse hekiga. Teepoolsed piirded lähtuvalt naaberkinnistutel rajatud piiretest ja hoonete kompleksi arhitektuurist. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
- kruntide pos. nr 4 ja 5 osas ei ole hoonetel lubatud kasutada suuri metallpindu (plekk-katused ja plekkseinad);
- abihooned ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

4.4. Piirded

Piirete rajamisel lahendada ehitusprojekti käigus teepoolsed piirded lähtuvalt naaberkinnistutel rajatud piiretest ja hoonete kompleksi arhitektuurist. Kruntidele on lubatud rajada kuni 1,5 meetri kõrgune puitlippidest või traatvõrgust piirdeaed kombineeritult samakõrguse hekiga. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;

4.5. Tänavavõrk, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale toimub liiklemine kahe tee kaudu – Loigu ja Arturi teelt. Mõlemad on kohalikud asfaltkattega teed, mis on avalikult kasutatavad. Arturi teelt on planeeritud uued mahasõidud kolmele kinnistule.

Loigu tee pikendusena on planeeritud uus transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (pos. 6), kuhu jäävad mahasõidud kinnistu (pos. 4 ja pos. 5) tarbeks. Ette on nähtud avalikult kasutatav tee (pos. 6) koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastuse väljaehitamisega. Loigu tee perspektiivse pikenduse tarvis on planeeritud eraldi transpordimaa sihtotstarbega kinnistu (pos. 7).

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

Juurdepääsude nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele.

Projekteeritava tee lähtetase peab vastama „hea tase” parameetritele.

Loigu tee perspektiivse pikenduse projekteerimisel tuleb projekti koostamisse kaasata liiklusekspert, kes vaatleks terviklikult asumi liiklusskeemi muutumist, sh Loigu tee funktsiooni muutumist ja esitaks projektis tingimused liiklusohutuse tagamiseks vajalike meetmete rakendamiseks mõjutatavatel teedel.“

Positsioonile 7 rajatav perspektiivne tee on sõidukitele kasutamiseks avatud senikaua, kui selle kasutamist ei piira liikluskorraldusvahendid või seni kuni Tammi tee lõigus Läike teest kuni Vahesoo teeni ei ole rajatud. Peale Tammi tee lõigule kasutusloa väljastamist jääb perspektiivne tee kasutatavaks ainult jalakäijatele.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (13.09.2016) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Aino Aaspõllu poolt 21.12.2018. a koostatud dendroloogilisest hinnangust (vt lisad) lähtuvalt kasvab planeeritaval alal segamets, sh lühiealised puuliigid nagu värelepp, sookask ja harilik haab. Kohati on puude all läbimatu pajuvõsa. Hinnangu kohaselt antud alal puuduvad täielikult säilitamist vääriavad puud. Need lausa soos kasvavad kõrgel juurekaelal asuvad läbimädanenud tüvedega puud on eriti ohtlikud ja mõjuvad ka ebaesteetiliselt.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb säilitada 70% planeeritavast alast metsalana. Metsaalana on kavandatud krunt pos nr 8, 8774 m². Täiendavalt on vajalik iga moodustatud elamu krundi kohta 30% krundi pindalast säilitada kõrghaljastatud alana ja seda eelkõige metsalaga (pos nr 8) piirnevate elumumaa kruntide (pos. nr 3; 4) aladel.

Uue haljastuse osakaal on kavandatud krundi iga 300m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 meetrit.

Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumi ja selle rajamisel lähtuda antud kasvukohta sobivatest liikidest. Hekiks sobib harilik kuusk (*Picea abies*), kes on pindmise juurekavaga ja talub hästi antud kasvukohta. Seda on näha kohati emal tee äärde istutatud puudest. Ilupuudena sobivad hariliku kuuse vormid, eriti ilusa jõulupuuna oma aeda saab kuuse püramiidvormi 'Cupressina' istutades. Lehtpuudest sobivad sellisesse kasvukohta kõik pihlaka (*Sorbus s p. cv.*) liigid ja sordid. Vahtratest sobib kõige rohkem mägivaher (*Acer pseudoplatanus*).

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 16.02.20106 määrusele nr 40 „Rae valla jäätmekava”.

Jäätmete käitlemise kord on kohustuslik kõikidele valla tervishoiu-, hoolekande- ja veterinaarasutustele ning nende laboratooriumitele ja uurimisasutustele (edaspidi tervishoiuasutused), kus tekivad jäätmed, mis on Vabariigi Valitsuse 06.04.2004 määruses nr 103 (muudetud 09.05.2013) „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu” (edaspidi jäätmenimistu) määratletud inimeste ja loomade tervishoiul või sellega seonduvatel uuringutel tekkinud jäätmetena. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku Loigu tee poolses osas 37.84–40.19 ja Arturi tee äärsel alal 37.72–38.70 meetrit. Vajadusel tasandatakse maapinda. Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaži vee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakatttega aladelt. Rohealadele valguv sadevesi immutada pinnasesse. Sademeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piirides.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrjevee varustus”.

Väline tulekustutusvesi kuni 10 l/s on võrguvaldaja AS ELVESO poolt tagatud Loigu ja Arturi teel olemasolevatest hüdrantidest. Planeeritava elamu tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

- Veetrassile, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- kanalisatsioonitrassile, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- elektri maakaabelliinile kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- gaasitrassile kaitsevöönd 1 m trassi välimisest mõõtmest.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoonete ehitusprojektiga.

Projekteerimistööde aluseks võtta Rae valla ÜVK arengukava aastateks 2017–2028.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

4.11. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistute varustamine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on kavandatud vastavalt AS ELVESO poolt 22.03.2018. a väljastatud tehnilistele tingimustele.

Nende kohaselt on tagatud veetarbimine kokku kuni 2,0 m³/, 60 m³/kuus . Selleks on trassid planeeritud alates piirkonnast vastavalt ÜPV-1 ja ÜPV-2 (Lisa 1).

Reoveekanaliseerimise eelvooluks on Arturi tee ääres ja Loigu teel paiknev olemasolev reoveekanaliseerimise torustik. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas ehitatakse välja liitumispunktid kinnistu piirist kuni 1 meetri kaugusele väljapoole, vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

Kinnistule projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga ja sulgarmatuur (kummkilsiiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Loigu tee 16 kinnistul asuvad olemasolevad Loigu ja Arturi reoveepumplad. Loigu tee pikendusel paiknev reoveepumpla jääb avalikule tee-maale. Loigu reoveepumpla kõrvale on planeeritud 30 m³ avariimahuti.

Arturi reoveepumpla jaoks on planeeritud uus kinnistu (pos. 9). Pumplale tagatakse juurepääs Arturi teelt.

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

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO nimele. Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjerveevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada AS ELVESOga.

4.12. Tuletõrje veevarustus

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrjevee varustus”.

Detailplaneeringu ala tuletõrje veevarustus on tagatud võrgu valdaja AS ELVESO poolt tuletõrje veehüdrandist koguses kuni 10 l/s. Hüdrandid paiknevad Loigu põigu ja Arturi põigu nurgal ~55 m kaugusel planeerivate kinnistute piirist. Lisaks paikneb olemasolev hüdrant Vainlo naaberkinnistu (loodesuunal) piiril.

Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivatest tuleohutusnõuetest ja normidest.

4.13. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademe- ja pinnaseveed krundidel immutada pinnasesse, juhtida piirdekraavi (sh drenaaži veed). Sademete imbumine ja juhtimine ühiskanalisatsiooni ja naaber elamumaa ja tee maa-alale kinnistule peab olema välistatud.

Planeeringuala lääne- ja põhjaserval paiknev kraav (pos. 5 ja 8 osas) tuleb puhastada.

Hoone ehitusprojektiga täpsustada krundidel drenaažisüsteemi rajamise vajadus.

4.14. Elektri- ja sidevarustus

Planeeringuala liitumine elektrivarustusega lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 13.06.2018. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 252960.

Planeeritud 5 elamumaa kruntide elektrienergiaga varustamine (á 3×25 A) on ette nähtud olemasolevatest 0,4 kV jaotuskilpidest Loigu tee 19JK ja Arturi tee 18/16 JK. Planeeritud on 0,4 kV kaabelliinide trassid ning liitumiskilbid, sh üks 2-osaline (krundid pos. 2 ja 3) ja kolm 1-osalist (krundid pos. 1; 4; 5) kruntide piiril.

Elektrivarustusega seonduvad tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Tehnovõrkude joonisele on kantud Elektrilevi OÜ tehnovarustuse rajatiste servituudi alad.

Sidega varustamise tagamiseks on erinevaid alternatiivseid lahendusi. Omanikud saavad iseseisvalt valida, millise võrgu ühendust soovitakse kasutada.

4.15. Soojavarustus

Kinnistute soojavarustus on lahendatud Energate OÜ poolt väljastatud 22.03.2018. a tehnilistele tingimustele nr T-418.

Soojavarustus on planeeritud alal paiknevate, Energate OÜ kuuluva gaasitorustiku baasil.

Gaasipaigaldise liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile Loigu (pos. 4 ja 5) ja Arturi teel (pos. 1, 2 ja 3) olemasolevale gaasitrassile, maa-alusena tee-alasse.
Hoonete täpne soojavarustuse lahendus antakse koos hoone projektiga.

4.16. Planeeringuala tehnilised näitajad

• planeeringuala suurus	19070 m ²
• kruntide arv planeeritaval alal	9
sh elamumaa	5 krunti – 8620 m ²
maatulundusmaa	1 krunt – 8774 m ²
transpordimaa	2 krunti – 1556 m ²
tootmismaa	1 krunt – 120 m ²

5. KESKKONNA TINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Analüüsida mõju ümbritsevale keskkonnale lähtuvalt keskkonnamõju strateegilise hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses väljatoodud eelhinnangu tingimustele. Hinnata tuleb mõju lähedal asuvatele kaitsealustele objektidele, tegevustega kaasnevate tagajärgedele (vee, pinnase, õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon) keskkonna vastupanuvõimet, kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkust.

Piirkonnale avaldab mõju Tallinna lennuväljalt ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteelt tulenev müra ning Ülemiste järve valgala asumisest tulenev kõrgendatud tähelepanu ja heitvete kanaliseerimise nõuetele.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmeteke, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

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.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

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

Lennuliikluse AS juhib tähelepanu asjaolule, et tulenevalt radari lähedusest võib krunditel pos. nr 4 ja 5 osas esineda häired televiisori ja raadio ülekannetes.

5.1. Keskkonnalubade taotluse vajadus

- Elamutes tekib peamiselt sega olme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.
- Atmosfääri kaitse seaduse § 79 lõige 3 kohaselt enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba juhul kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on 1 MWth või suurem. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba.
- Tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platsidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele.
- Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4.
- Maapõuseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööldele ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.

5.2. Radoon

Radoonitase (50–150 kBq/m³) planeeringualal on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2017 kõrgel tasemel. Vaata: http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

6. 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“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

7. TERVISEAMETI NÕUDED JA TINGIMUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEL

Detailplaneeringu elluviimisel arvestada järgmiste nõuete ja tingimustega :

- Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele. Vajadusel rakendada müraleevendusmeetmeid;
- ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 07.00 vahel II kategooria tööstusmüra normtasest. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele;
- siseruumides peavad müratasemed vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemete mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;
- tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ toodule;
- tänavavalgustuse rajamisel arvestada elamutes võimaliku tekkiva valgusreostusega ja vajadusel rakendada leevendusmeetmeid;
- siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Vastavalt EVS 840:2017 alapeatüki 4.1 Radoon ja selle allikad tuleb elamute puhul teostada pinnase mõõtmised hoonete ehitamist.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ja nende rajamine;
- kasutuslubade väljastamine rajatud tehnovõrkude, rajatiste ja teede osas;
- ehituslubade väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud hoonete ehitamiseks ja nende rajamine;
- ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa;
- ehitatud hoonetele kasutuslubade taotlemine ja väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

09.07.2019