

KÖITE SISUKORD

I	SELETUSKIRI.....	3
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:.....</i>	<i>3</i>
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:.....</i>	<i>4</i>
2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS, PLANEERINGU EESMÄRK 4	
2.1	<i>Planeeringuala lähiiümbreuse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs</i>	<i>4</i>
2.2	<i>Rae valla üldplaneeringu analüüs planeeringualaga seoses</i>	<i>5</i>
2.3	<i>Planeeringuala lähiiümbreuse kehtestatud detailplaneeringud:</i>	<i>6</i>
2.4	<i>Planeeringu eesmärk</i>	<i>7</i>
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	9
3.1	<i>Planeeringuala asukoht ja iseloomustus</i>	<i>9</i>
3.2	<i>Planeeringuala maakasutus ja hoonestus</i>	<i>9</i>
3.3	<i>Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus</i>	<i>9</i>
3.4	<i>Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....</i>	<i>10</i>
3.5	<i>Olemasolev tehnovarustus.....</i>	<i>10</i>
3.6	<i>Olemasolev haljastus ja keskkond</i>	<i>10</i>
3.7	<i>Kehtivad piirangud</i>	<i>10</i>
4	PLANEERINGUETTEPANEK.....	11
4.1	<i>Krundi jaotus</i>	<i>11</i>
4.2	<i>Krundi ehitusõigus.....</i>	<i>12</i>
4.3	<i>Ehitiste arhitektuurinõuded</i>	<i>12</i>
4.4	<i>Piirded</i>	<i>13</i>
4.5	<i>Planeeringu tingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Peetri alevik)</i>	<i>14</i>
4.6	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	<i>15</i>
4.7	<i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	<i>16</i>
4.7.1	<i>Haljastus ja heakord</i>	<i>16</i>
4.7.2	<i>Jäätmekäitlus</i>	<i>21</i>
4.8	<i>Vertikaalplaneerimine</i>	<i>22</i>
4.9	<i>Tuleohutusnõuded.....</i>	<i>22</i>
4.10	<i>Servituutide vajaduse määramine</i>	<i>23</i>
4.11	<i>Tehnovõrkude lahendus.....</i>	<i>23</i>
4.11.1	<i>Veevarustus</i>	<i>24</i>
4.11.2	<i>Tuletõrjerveevarustus</i>	<i>24</i>
4.11.3	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	<i>24</i>
4.11.4	<i>Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine</i>	<i>25</i>
4.11.5	<i>Elektrivarustus.....</i>	<i>25</i>
4.11.6	<i>Tänavavalgustus</i>	<i>26</i>
4.11.7	<i>Telekommunikatsioonivarustus</i>	<i>26</i>
4.11.8	<i>Soojavarustus / gaasivarustus.....</i>	<i>27</i>
4.12	<i>Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.....</i>	<i>27</i>

<i>4.13 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.....</i>	<i>28</i>
<i>4.14 Keskkonnalubade taotlemise vajadus.....</i>	<i>29</i>
<i>4.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	<i>30</i>
<i>4.16 Planeeringu elluviimise tegevuskava.....</i>	<i>30</i>

II JOONISED

DP-1	Väljavõte Rae valla üldplaneeringust
DP-2	Situatsiooniskeem
DP-3	Kontaktvööndi analüüs
DP-4	Tugiplaan
DP-5	Põhijoonis
DP-6	Tehnovõrkude planeering
DP-7	Illustreeriv joonis

III MENETLUSDOKUMENDID

IV LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
2. Dendroloogiline inventeerimine
3. Radooniuuring

V KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- OÜ Hepsor taotlus detailplaneeringu algatamiseks, 06.09.2016
- Rae Vallavalitsuse 28.03.2017 korraldus nr 426 „Peetri aleviku Mõigu tee 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”
- Rae Vallavalitsuse 28.03.2017 korraldusega nr 426 kinnitatud Lisa 1 „Lähteseisukohad Peetri aleviku Mõigu tee 11 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks”
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016)
- Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2013–2024
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Katastriüksuse plaan

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Planeerimisseadus
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Sotsiaalministri 4.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”

- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides.“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline mõõdistus on teostatud TVG Grupp OÜ poolt 10.07.2016, töö nr 0716-46-G.
- Mõigu tee 11 maa-ala dendroloogiline inventeerimine Mariana Simsoni poolt sügisel 2016.

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

2.1 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Rae vallas on viimasel kümnendil toimunud hoogne ehitustegevus. Selle tulemusena on Rae valla Tallinna piiri lähedane ala täitunud nii elamute kui Tartu mnt äärne ala äri- ja tootmishoonetega.

Lähipiirkonna hoonestus on valdavalt 2–4 korruseline. Hoonestuslaad on mitmekesine – esineb nii vanemat kui suuremas osas uuemat hoonestust, nii funktsiilis lamekatusega kui viilkatusega hooneid, nii kivi-, puit- kui krohvitud fassaadi.

Planeeringuala asub suurte elamupiirkondade – Kuldala, Järvemetsa, Roosaare ja Suurekivi – naabruses. Nimetatud piirkondades on valdavalt tegemist uusehitistega. Põhjasuunda on rajatud 2–4 korruselisi korterelamuid – Kuldala elamupiirkonnas, Aruheina teel ning vahetult planeeringualast põhjas Roosaare tee ääres. Järvemetsa ja Suurekivi piirkonda on rajatud erineva arhitektuuriga üksikelamuid. Roosaare tee kahekorruseliste viilkatustega üksikelamute piirkonda nimetatakse ka Rootsiküla kvartaliks. Vahetult planeeringuala loodepiiri kõrval on rajamisel üksikelamute piirkond.

Planeeringuala kontaktala hoonestustihedus varieerub 0,22-st planeeringualast edelas asuvas üksikelamute piirkonnas 0,35...0,48-ni planeeringualast loodes üksikelamute arenduspiirkonnas ning 0,85-ni planeeringualast põhjas asuvas uute korterelamute alal.

Planeeringualast põhjasuunas ca 200 m kaugusele on rajatud lasteaed ning ca 300 m kaugusel asub kaubanduskeskus. Planeeringualast kirdesse on rajatud spordihoone – Rae Keegel koos jõusaaliga.

Planeeringualast idas, Tartu maantee ääres paiknevad kaasaegse arhitektuuriga äri- ja tootmishooned.

Lõunasuunas ca 200 m kaugusel asub Peetri Lasteaed-Põhikool koos staadioni ja mänguväljakutega.

Elamupiirkonnad jätkuvad ka lasteaed-koolist lõunas ja läänes, kus asub nii Peetri aleviku vanem kõrghaljastusega asum kui uusehitised – esindatud on nii üksikelamud, ridaelamud kui ka korterelamud.

Tegemist on kiiresti areneva elamupiirkonnaga, kus on olemas ka elamisfunktsiooni toetavad vajalikud sotsiaalobjektid, samuti teenuseid ja/või töökohti pakkuvad ärid.

Ühistranspordi kasutamise võimalus on hea, sest Tartu mnt koos ühistranspordi peatustega asub ca 400 m kaugusel.

2.2 Rae valla üldplaneeringu analüüs planeeringualaga seoses

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering ütleb, et valla põhjaosa on elamupiirkond, kus asuvad vaheldumisi arenenud aedlinnalised ja kortermajadega piirkonnad, ning mis omab piirkondlikku, esmaseid elukondlikke ning avaliku sektori teenuseid pakkuvat keskust Peetri alevikus.

Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringuga määratud elamumaa maakasutuse juhtotstarbega tiheasustusalal. Üldplaneeringus mõeldakse selle all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi (vt joonis DP-1 – Väljavõte Rae valla üldplaneeringust). Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja lisale 3 „piirkonna hoonestustingimused“ on lubatud ehitada korterelamuid Peetri ja Assaku aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal-ja teenindusasutused. Mõigu tee on antud piirkonda läbiv tee, mis ristub Tallinn-Tartu maantee 250 m kaugusel ja on põhiliseks juurdepääsuteeks kogu piirkonnale. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on valla põhjaosa elamupiirkond, kus asuvad vaheldumisi arenenud aedlinnalised ja kortermajadega piirkonnad, ning mis omab piirkondlikku, esmaseid elukondlikke ning avaliku sektori teenuseid pakkuvat keskust. Peetri Lasteaed-Põhikool asuvad planeeringuala vahetus läheduses ja perspektiivsed ühiskondlike ehitiste maad on lähipiirkonda üldplaneeringuga kavandatud. Kortерelamute rajamine Mõigu tee 11 kinnistule on üldplaneeringu järgi lubatud ja käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud üldplaneeringu seisukohtadest.

2.3 Planeeringuala lähiümbruse kehtestatud detailplaneeringud:

Planeeringuala lähiümbrus on valdavalt detailplaneeringutega kaetud (vt joonist DP-2 – Kontaktvööndi analüüs).

Lähipiirkonnas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

DP nr	DP nimetus	kehtestatud	eesmärk
DP0022	Lepiku pereelamute grupi DP	29.01.1998 koraldus nr 155	ühepereelamukrundid
DP022A	Lepiku kinnistu DP	14.05.2002 otsus nr 2002	ühepere- ja ridaelamukrundid
DP0043	Küti pereelamute grupi DP	20.02.2001 otsus nr 179	28 ühepereelamu krunti
DP0043A	Küti XII pereelamute grupi DP osalise muutmise DP	20.03.2004 korraldus nr 348	alajaama asukoha muutus
DP0049	Peetri tee 27 kinnistu DP	19.06.2001 otsus nr 221	1 pereelamu
DP0055	Mõigu elamukvartali DP	13.11.2001 otsus nr 281	elamukrundid
DP0064	Häälınurme pereelamute grupi DP	19.03.2002 otsus nr 311	39 pereelamut
DP0072	Rootsi I ja Vaino III kinnistute DP	18.06.2002 otsus nr 349	elamumaa krundid ja ärimaa
DP0079	Mõigu tee 7 kinnistu DP	13.08.2002 otsus nr 364	2 pereelamut
DP0081	Peetri tee 23 DP	10.09.2002 otsus nr 369	2 pereelamut
DP0092	Suurekivi kinnistu DP	11.02.2003 otsus nr 52	ühepereelamu krundid
DP0095	Salu kinnistu pereelamute grupi DP	11.03.2003 otsus nr 62	pereelamukrundid
DP0106	Vaino V ja Sauki 12 kinnistu DP	10.06.2003 otsus nr 92	5 ärimaad
DP0120	Rootsi II kinnistu ja Vana-Lepiku I kinnistu DP	14.10.2003 otsus nr 137	äri- ja tootmismaa, elamumaa krundid
DP0133	Uusmaa ja Vägeva kinnistute DP	13.04.2004 otsus nr 225	elamumaa krundid
DP0169	Kuldala kinnistu DP	07.06.2005 korraldus nr 692	rida- ja korterelamud

DP0203	Heki tee 9 kinnistu DP	23.05.2006 korraldus nr 692	olemasoleva elamumaa jagamine kaheks elamukrundiks
DP0219	Roosaare tee piirkonna DP	28.02.2006 otsus nr 364	elamumaa krundid
DP0222	Veesaare ja Lepasaare kinnistute ning lähiala DP	09.10.2012 korraldus nr 1016	ärimaa ja elamumaa krundid
DP0236	Vägeva viadukti kinnistute piirkonna ja lähiala DP	05.08.2014 korraldus nr 1000	kaubanduskeskus
DP0256	Kooli ja lasteaia maa-ala DP	24.01.2006 korraldus nr 115	kool ja lasteaed
DP0390	Tuleviku tee ja Tuleviku tee I kinnistute DP	31.10.2006 korraldus nr 1641	Rootsi I ja Vaino III DP teelahenduse muutmine
DP0412	Sauki kinnistu maatükk III DP	29.05.2007 korraldus nr 858	äri- ja elamumaa krundid
DP0482	Peetri tee 27 ja 27a kinnistute ja lähiala DP	04.10.2011 korraldus nr 897	3 uut ühepereelamu krunti
DP0537	Järvemetsa kinnistu DP	02.04.2008 korraldus nr 382	ühepere-, paarismaja- ja ridaelamukrundid
DP0725	Peetri kooli ja lasteaia maa-ala ja lähiala DP	05.06.2012 korraldus nr 567	kool ja lasteaed
DP0801	Kalmu kinnistu DP	26.05.2015 korraldus nr 791	ärimaa krunt
DP0857	Kuldala tee 23 kinnistu DP	30.06.2015 korraldus nr 961	hoonestusala täpsustamine

Rae vallas toimunud hoogsa planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena on Tallinna piiri lähedane ala täitunud nii elamute kui Tartu mnt äärsete äri- ja tootmishoonetega. Samuti on piirkonda rajatud ühiskondlikke ja sotsiaalobjekte nagu kool, lasteaed, spordihoone jne.

Mõigu tee ääres paiknev planeeringuala on ümbritsetud väljaehitatud ja ka rajamisel elamukvartalitega, kuhu on planeeritud ja rajatud nii üksikelamuid, ridaelamuid kui korterelamuid.

2.4 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on väljakujunenud elamualal Rae vallas Peetri aleviku Mõigu tee 11 kinnistul (katastritunnus 65301:001:0552, suurus ca 1,4 ha) suurendada elamumaa sihtotstarbega kinnistu ehitusõigust, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus, et vastavalt Rae valla

üldplaneeringule jätkata piirkonna täiendamist sobivas mahus väikeste korterelamute väljaehitamisega. Planeeringulahenduse väljatöötamisel seati eesmärgiks ka olemasoleva metsatuka säilimine krundi põhja- ja kirdeosas.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Aadress: Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Mõigu tee 11
Katastritunnus: 65301:001:0552
Katastriüksuse suurus: 13 143 m² (planeeringuala suurus ca 1,4 ha)
Katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Planeeringuala asub Rae valla loodenurgas Mõigu tee (kohalik tee nr 6530013) ääres, linnulennult 250 m kaugusel Tartu maanteest (tee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee) edelas ning 360 m kaugusel Tallinna linna Tartu maanteel asuvast piirist väljakujunenud elamualal (vt joonist DP-2 – Situatsiooniskeem).

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Mõigu tee 11 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul üksikelamu (EHR kood 116042191), majandushoone (EHR kood 116042193) ja kelder (EHR kood 116042195).

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Ilmakaar	Aadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Põhi	Roosaare tee T6	65301:001:1881	2 902 m ²	Üm – üldkasutatav maa 100 %
Ida	Mõigu tee	65301:001:0542	3 042 m ²	L – transpordimaa 100 %
Lõuna	Kivi tänav	65301:001:0675	1 145 m ²	L – transpordimaa 100 %
Edel	Kivi tn 5	65301:001:0603	2 014 m ²	E – elamumaa 100 %
	Suurekivi tee 8	65301:001:0606	2 175 m ²	E – elamumaa 100 %
Loe	Roosaare tee T7	65301:001:1882	1 802 m ²	E – elamumaa 100 %
	Roosaare tee 11a	65301:001:1858	319 m ²	E – elamumaa 100 %
	Roosaare tee 11b	65301:001:1859	319 m ²	E – elamumaa 100 %
	Roosaare tee 11c	65301:001:1861	318 m ²	E – elamumaa 100 %

Planeeringualast edelas paiknevad ja loodes on rajamisel 2-korruselised üksikelamud, mis jäävad Mõigu tee 11 kinnistul asuva olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse taha varju.

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala asub Rae valla loodenurgas Mõigu tee (kohalik tee nr 6530013) ääres, linnulennult 250 m kaugusel Tartu maanteest (tee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee) edelas ning 360 m kaugusel Tallinna linna Tartu maanteel asuvast piirist (vt joonised DP-2 – Situatsiooniskeem ja DP-3 – Kontaktvööndi analüüs).

Planeeringuala on väga hea ligipääsetavusega, juurdepääs kinnistule toimub krundiga piirnevalt Mõigu teelt. Kinnistu põhja- ja idapiiril on olemasolevad kergliiklusteed.

Planeeringuala lõunapiiril asub tupiktee – Kivi tänav, mis on juurdepääsuteeks kolmele planeeringualast lõunas ja edelas paiknevale kinnistule (Kivi tn 1, 3 ja 5).

Ühistranspordi kasutamise võimalus on hea. Bussipeatused asuvad ca 360 m kaugusel kirdes (Oomi peatus) ja 440 m kaugusel kagus Tartu maanteel (Peetri peatus) ning 200–330 m kaugusel edelas Küti ja Pargi teedel (Peetri kooli peatused).

3.5 Olemasolev tehnovarustus

Mõigu tee 11 kinnistul on elektrivarustus – alla 1kV elektriõhuliin M110052587 (vt joonis DP-4 – Tugiplaan).

Vahetult kinnistu idapiiri kõrval Mõigu tee tänavamaal on olemas elektrikaabel, sidekaabel, veetorustik ja survekanalisatsiooni torustik, drenaaži- ja sademeveetorustikud, gaasitorustik.

3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning kinnistu on kaetud kõrghaljastusega. Haljastuse hindamiseks viidi 2016 hilissügisel läbi krundi dendroloogiline inventeerimine (vt lisa – Mõigu tee 11 maa-ala dendroloogiline inventeerimine).

Mõigu tee 11 taimestiku inventeerimise tulemusena selgus, et uuritud alal kasvab 11 liiki lehtpuid ja põõsaid – harilik vaher, hall lepp, sookask, harilik pihlakas, harilik toomingas, harilik sarapuu, harilik saar, harilik haab, verev kontpuu, harilik viirpuu ja kreegipuu. Okaspuid kasvab 1 liik – harilik kuusk.

Alal puudub väärtuslik ja perspektiivne kõrghaljastus. Sookaskede võrad on küll veel ilusad, kuid puud on haiged ja tüvedel esineb palju vigastusi. Harilikud kuused on hõreda okastikuga ja perspektiivitud. Väheväärtuslikud ja ohtlikud puud oleks soovitatav likvideerida ja asemele istutada väärtuslikke puid ja põõsaid. Alal puudub ka arvestatav põõsarinne.

3.7 Kehtivad piirangud

Kinnistusregistrisse ei ole Mõigu tee 11 kinnistu kohta kantud ühtegi kitsendust. Planeeringualal on järgmised maakasutuspiirangud:

- Mõigu tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole.

4 PLANEERINGUETTEPANEK

Planeeringus on kavandatud Mõigu tee 11 kinnistu olemasoleva hoonestuse lammutamine ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine 10 väikese kortermaja rajamiseks (seitse 2-korruselist ja kolm 3-korruselist kortermaja kokku kuni 43-le korterile); juurdepääsu, parkimise, tehnovõrkudega varustamise ning heakorra ja haljastuse põhimõtteline lahendamine.

Detailplaneeringu menetluses arvestati naabruskonna elanike huvidega. Detailplaneeringus on ette nähtud piirdeaia rajamine Kivi tänava poolsele küljele, et välistada Kivi tänava kasutamine planeeringuala tulevaste elanike ja nende külastajate poolt. Piirkonna elanike soovil on ette nähtud säilitada vanad, dendroloogiliselt väheväärtuslikud suured kuused kinnistu loodepiiril, samuti olemasolev põõsarinne edelapiiril ning enamik olemasolevaid puid kinnistu keskel, et luua üldkasutatav metsapark koos mänguplatside ja jalgradadega. Pärast detailplaneeringu avalikku arutelu on Rae Vallavalitsus arvamusi esitanud isikute ettepanekuid arvestades detailplaneeringu materjale täiendanud. Seletuskirja haljastust ja heakorda käsitlevasse peatükki 4.7.1 on lisatud nõue, et uute puuistiku minimaalne kõrgus istutamisel peab olema minimaalselt 1,5 m. Samuti on toodud selgemalt välja likvideerimisele kuuluvate ning juurde istutatavate puude mahud. Lisatud on täiendus, et ehitustöödel tuleb kindlasti kasutada tüvekaitseid, töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt. Samuti on tulenevalt Kivi tänava elanike soovidest muudetud planeeringulahendust selliselt, et Kivi tänava poole jääv hoone paikneb vähemalt 10 m kaugusel Kivi tänava sõidutee servast ning Kivi tänava poolse hoone/hooneosa korruselisus on piiratud 2 korrusega. Samuti nähakse ette Kivi tänavaga külgnevas osas uue haljastuse rajamine.

4.1 Krundijaotus

Detailplaneeringus olemasolevat krunti Mõigu tee 11 (katastritunnus 65301:001:0552) ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

Mõigu tee 11 kinnistu suuruseks on 13143 m². Üldplaneeringu piirkondlikes hoonestustingimustes ei ole reguleeritud elamumaa maksimaalset krundi suurust, minimaalne krundi suurus Peetri alevikus olemasoleva elamumaa jagamisel võib olla 1200 m². Järelikult oleks on üldplaneeringuga kooskõlas ka planeeringulahendus, mis näinuks ette 10 elamumaa krunti (ehitusõigusega 1 peahoone ja kuni 2 abihoonet). Planeeringulahenduse väljatöötamise aluseks oli olemasoleva metsatuka säilimine krundi põhja- ja kirdeosas ning olemasoleva hoonestusega sarnase hoonestruktuuri säilitamine ja jätkamine, et oleks tagatud hoonete sobitumine piirkonda. Rae Vallavalitsus hindas kaalutlusõiguse alusel olukorda ja ei pidanud põhjendatuks eraldiseisvate kruntide moodustamist. Olukorras, kus krundi koormusindeks on kooskõlas üldplaneeringus nõutuga, ei ole mõistlik iga hoone tarbeks eraldi krunti moodustada ja lubada lisaks abihooneid, sest sel juhul kannataks oluliselt planeeringuala haljastuslahendus ning poleks võimalik suurema hulga olemasoleva haljastuse säilitamine metsapargina. Eraldi kruntide moodustamata jätmine on vajalik ruumilise terviklahenduse loomiseks ning kooskõlas avalike huvide ja planeeringu eesmärgiga.

4.2 Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1:

Krundile on määratud ehitusõigus nelja 3-korruselise ning kuue 2-korruselise kortermaja ehitamiseks.

- krundi pindala: 13 143 m²
- krundi sihtotstarve: E 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 10 põhihoonet + 1 abihoone
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 2 500 m²
- suurim lubatud suletud brutopind: 5 100 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 3
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 10,0 m 3-korruselisel hoonel
8,0 m 2-korruselisel hoonel
6,6 m alates hoone esimese korruse põrandast Mõigu tee ja Kivi tn nurgale kavandatud 2-korruselisel hoonel
5,0 m abihoonel
- hoonete suurim lubatud abs. kõrgus: 48.20 m
- lubatud koormusindeks: 300
- täisehitusprotsent: 19%
- hoonestustihedus: 0,39
- minimaalne haljastusprotsent: 40%
- parkimiskohtade arv: 87 kohta

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Korterelamute arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada olemasolevate ja rajatavate elamute hoonestuslaadiga planeeringuala vahetus naabruses. Planeeritav hoonestus peaks moodustama ühtse elamukvartali ning sobima naaberelamutega. Soovitav on modernne, samas energiasäästlik arhitektuur.

Hoonete materjalikasutuses ja värvilahenduses lähtuda olemasolevate/rajatavate lähikonna hoonetega sobivusest. Fassaadid peaksid olema liigendatud nii vormi, materjalide kui toonidega. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Hoonete fassaadide kujundamisel kasutada viimistlusmaterjale nagu näiteks värvitud krohv, betoon, puit, metall, klaas ja/või nende kombinatsioon. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Imiteerivate materjalide ja ümarpalkfassaadi kasutamine ei ole lubatud. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone peab sobima korterelamute arhitektuuriga.

Ehitiste kõrgus on piiratud – maksimaalselt 3 korrust ja 10 m. Kolm 3-korruselist hoonet on lubatud rajada Mõigu tee äärde. Mõigu tee ja Kivi tänava nurgale planeeritud hoone on lubatud rajada maksimaalselt 2-korruselisena, kõrgusega 6,6 m hoone 0.00 kõrgusest (esimese

korruse põrandapinnast). Lisaks on nimetatud hoone katusele lubatud rajada katuseterrass suurusega kuni 30 m². Olemasolevate väikeelamute vahetus naabruses on lubatud üldplaneeringule vastav korterelamu korruselisis kuni 2 ja kõrgus kuni 8 m. Abihoone korruselisis 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Hoonete lubatud katusekalle on 0°... 30°. Katusekattematerjalina kasutada rullkattematerjali või valtsprofiilplekki. Katusekatte toon valida tume.

Hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

4.4 Piirded

Vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtade punktile 4.3.2 ei ole uute piirdeaedade rajamine korterelamute ümber lubatud. Lubatud on olemasolevad piirdeaiad ning uus piirdeaed Kivi tänava ja Mõigu tee 11 kinnistu piiril. Uus piirdeaed on ette nähtud turvalisuse ning elukeskkonna rahu tagamiseks Kivi tupiktänaval ja selle äärsel kolmel kinnistul. Piirdeaed peab välistama Kivi tänava kasutamise Mõigu tee 11 kinnistule pääsuks nii jalgsi kui sõidukitega.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on lubatud kuni 1,5 m kõrgused piirded. Piirded võivad olla puidust lattaiana või hekiga võrkpiirdena. Piirde kujunduses arvestada piirkonnas olemasolevate piiretega ning hoonete arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlesega.

Piirdeaia laad lahendatakse koos hoonete projektidega.

4.5 Planeeringu tingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Peetri alevik)

Tingimus	Üldplaneering	Detailplaneering
Krundi suurus	min 1200 m ² (olemasoleva elamumaa jagamisel)	13143 m ²
Krundi sihtotstarve	ühepereelamud; rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel; korterelamud vaid Peetri ja Assaku aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused	korterelamud Peetri aleviku keskuses, kus on juba välja ehitatud sotsiaal- ja teenindusasutusi
Krundi täisehitus	ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10–15%, olenevalt krundi suurusest; ridaelamud kuni 4 boksilised, koormusindeks 600; korterelamute koormusindeks 300	planeeritud korterelamute koormusindeks on 306
Kõrgus ja korruselisus	ühepereelamud 2 korrust 8 m; rida-, paaris- ja kahepereelamud 2 korrust 8 m; korterelamud 3 korrust 10 m	7 korterelamut 2-korruselised kõrgusega kuni 8 m ja 3 korterelamut 3-korruselised kõrgusega kuni 10 m
Haljastus	krundi iga 300 m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m; läbivate teede äärde puudeallee	koos olemasolevate ja säilitatavate ning planeeritud puudega tuleb 1 puu krundi iga 93 m ² kohta
Ehitusjoon	läbiv tee – 20 m kaugusel sõiduteest; piirkonna sisetee – 10 m	20 m kaugusel Mõigu tee äärmise sõiduraja servast
Katuse kalle, räästa kõrgus	järgida kontaktvööndi üldist lahendust	sobivalt ja sarnaselt vahetus läheduses ehitatud ja rajatavate hoonetega
Piirded	puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire; võrkpiire hekiga; kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	lubatud lahendada vastavalt ÜP tingimustele
Parkimine	Iga eluaseme kohta tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta. Kortermajade puhul on soovitatav lahendada parkimine võimalusel hoonesiseselt (maa all, alumistel korrustel vmt).	iga eluaseme (korteri) kohta on kavandatud 2 parkimiskohta omal krundil

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud üldplaneeringu tingimustest ning detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneeringu koormusindeks on 300 m² elamuühiku kohta. Detailplaneeringus on kavandatud koormusindeksiks on 306 m² elamuühiku kohta, mis on analoogne või hõredam kui olemasolev elukeskkond. Detailplaneeringu kontaktvööndi analüüsi joonisest nähtub, et detailplaneering arvestab kontaktvööndi hoonestuse struktuuriga, mistõttu on selline lahendus antud piirkonda ka sobiv. Mõigu tee 11 kinnistu kõrval paiknevate elamurajoonide (Roosaare ja Suurekivi) kruntide suuruseks on 300-400 m². Planeeringuala hoonete ehitistalune pind on võrreldav naabruses paiknevate üksikelamute, ridaelamute ja korterelamutega.

Üldplaneeringu üldiste ehitus- ja kasutustingimuste kohaselt elamumaa detailplaneeringualal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Detailplaneering näeb ette üldkasutatava metsapargi rajamise ja haljastuse minimaalne osakaal on 40% krundi pindalast.

Rae valla üldplaneeringuga on krundi iga 300 m² kohta ette nähtud 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Selle tingimuse järgi peaks planeeringualale ette nägema 44 puud. Detailplaneeringuga säilitakse olemasolev haljastusobjektide maht (157 ühikut), mis on üle kolme korra rohkem puid, kui üldplaneeringu tingimus ette näeb. Sellele lisaks veel madalam haljastus hekkide kujul.

Üldplaneering näeb kortermajade maksimaalseks kõrguseks Peetri alevikus 3 korrust ja 10 m tingimusel, et kõrgus peab arvestama naaberkinnistute hoonestusega. Käesoleval juhul külgneb detailplaneeringu ala nii kirdest kui edelast aladega, kuhu on lubatud ehitada kuni 10 meetri kõrguseid hooneid. Detailplaneeringuga on 3-korruselisena ja 10 m kõrgustena kavandatud üksnes vahetult Mõigu tee äärsed 3 hoonet/hooneosa, mis markeerivad tänavaf fronti, rõhutavad seda ning summutavad nii Tartu maanteelt kui ka Mõigu teelt tulenevat müra. Naaberkinnistute hoonestusega arvestades on kavandatud ülejäänud kinnistu osas kõrguseks 2 korrust ja 8 m ning Mõigu tee ja Kivi tänava nurgale planeeritud hoone/hooneosa on lubatud rajada maksimaalselt 2-korruselisena, kõrgusega 6,6 m hoone nullkõrgusest.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Planeeringuala asub Rae valla loodenurgas Mõigu tee (kohalik tee nr 6530013) ääres, linnulennult 250 m kaugusel Tartu maanteest (tee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee) edelas.

Planeeringuala on väga hea ligipääsetavusega, juurdepääs kinnistule autoga toimub krundi idapiiriga külgnevalt Mõigu teelt. Kavandatud juurdepääsutee ristumiskohal Mõigu teega on tagatud vajalik nähtavus liiklejaile. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust.

Planeeritava krundi põhja- ja idapiiril on olemasolevad kergliiklusteed. Jalakäijate juurdepääs krundile on ette nähtud lisaks Mõigu teele ka põhjapiiril asuvalt kergliiklusteelt.

Bussipeatused asuvad ca 360 m kaugusel kirdes (Oomi peatus) ja 440 m kaugusel kagus Tartu maanteel (Peetri peatus) ning 200–330 m kaugusel edelas Küti ja Pargi teedel (Peetri kooli peatused).

Planeeringuala lõunapiiril asuvat Kivi tänavat ei ole ette nähtud kasutada juurdepääsuks planeeringualale. Turvalisuse ning elukeskkonna rahu tagamiseks Kivi tupiktänaval ja selle äärsel kolmel kinnistul on Kivi tänavaga külgnevale Mõigu tee 11 krundi piirile ette nähtud piirdeaed, mis välistab Kivi tänavaga kasutamise Mõigu tee 11 kinnistule pääsuks nii jalgsi kui sõidukitega. Samuti säilitatakse krundipiiri ääres olemasolev põõsarinne.

Normatiivne parkimine on ette nähtud oma kinnistul. Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud Rae valla üldplaneeringust, mille kohaselt tuleb igale elamuühikule kavandada 2 parkimiskohta. Kuna planeering näeb ette kuni 43 korteri rajamise, siis on planeeringualale ette nähtud vähemalt $2 \times 43 = 86$ parkimiskohta.

Planeeritud parkimiskohtade arv (87) vastab normatiivsele parkimiskohtade arvule.

Piirkonna jalakäijate, kergliiklejate ja ka mootorsõidukitega liiklejate ohutuse tagamiseks Mõigu tee 11 krundile juurdepääsu ja Mõigu tee ristumiskohal, ning Mõigu tee pikal sirgel kiiruse ületamise vältimiseks on planeeritud liiklust rahustav tõstetud ristmikuala (künnis), millele on kavandatud ka perspektiivse ülekäiguraja rajamise võimalus, et ühendada piirkonna olemasolevad kergliiklusteed perspektiivselt välja ehitatava üldplaneeringukohase ärimaa kvartaliga Mõigu tee ja Tartu mnt vahelisel alal.

Krundi siseselt on kõikide hooneteni tagatud juurdepääs nii autoga kui jalgsi. Krundisisene sõidutee on tupiktee, mille lõpus on ümberkeeramise võimalus. Krundisisene sõidutee rajada asfalkattega, lähtetasemega „hea tase”. Krundisisene tee tuleb märgistada liiklusmärgiga „Õueala”.

4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.7.1 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on tasase reljeefiga ning sellel on olemasolev kõrghaljastus. Olemasolev metsatukk krundi põhja- ja kirdeosas on ette nähtud maksimaalselt säilitada. Selle säilitamine on olnud planeeringulahenduse väljatöötamise aluseks. Metsatukk on kavandatud piirkonna elanikele avalikus kasutuses parkmetsaks koos jalgradade, rekreatsiooniala ja laste mänguväljakutega erinevas vanuses lastele.

2017 suvel ja talvel on krundil läbi viidud dendroloogiline inventeerimine (vt lisa 2 – Mõigu tee 11 maa-ala dendroloogiline inventeerimine), mille käigus on loendatud 157 haljastuslikku objekti sh üksikpuud, puudegrupid, viljapuud, põõsad ja isetekkeline võsa. Inventeerimise tulemusena selgus, et alal puudub väärtuslik ja perspektiivne kõrghaljastus. Ainus 3.-sse väärtusklassi kuuluv oluline puu, arukask, kasvab Mõigu tee 11 ja Kivi tn 5 kinnistute piiril.

Puittaimestiku inventeerimise tulemusena on dendroloog esitanud järgmised soovitused:

- Säilitada Mõigu tee 11 ja Kivi tn 5 kinnistute piiril kasvav arukask.
- Alalt tuleks likvideerida haiged ja perspektiivitud sookased.
- Alalt tuleks eemaldada isetekkeline halli lepa, hariliku toominga ja vereva kontpuu võsa.
- Alalt tuleks eemaldada perspektiivitud harilikud vahtrad.
- Alalt tuleks eemaldada haiged, vanad ja perspektiivitud harilikud kuused.
- Alalt eemaldada perspektiivitud harilikud haavad.
- Alalt eemaldada haiged ja tüvemädanikku nakatunud harilikud hobukastanid.
- Allesjäävatel puudel teha võrahooldusloikus, mille käigus eemaldada võrast kuivanud oksad ja oksatüükad Samuti piirata võrasid välisküljest ja vähendada võrade seest võrade mahtu.
- Alale oleks soovitatav istutada väärtuslikke lehtpuid (harilik pärn, pooppuu ja erinevaid pihlaka sorte) ja okaspuid (serbia kuusk, torkav kuusk, siberi seedermand, harilik jugapuu ja erinevaid kadaka sorte).
- Põõsastest võiks istutada värviliste lehtede ja -õitega lehtpõõsaid (sireli sorte, harilikku ebajasmiiini, lodjap-põisenelat, erinevaid enela sorte, vörd-forsüütiat, kontpuu sorte, ginnala vahtrat jne).

Planeeringulahendus näeb ette likvideerida Mõigu tee 11 krundil 82 puud – 30 4.-väärtusklassi ehk väheväärtuslikku puud ja 52 5.-väärtusklassi st likvideeritava väärtusega puud:

Jrk nr	Liigi nimi eesti keeles	Haljastuslik väärtusklass	Märkused
1	Harilik haab	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette tee ehitamisele.
3	Harilik haab	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette tee ehitamisele.
4	Harilik haab	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee ehitamisele.
13	Harilik kuusk	IV	Vana, suur puu. Jääb ette parkimisplatsi ehitamisele.
16	Harilik kuusk	IV	Vanad puud, võrad vastu hoonet. Jäävad ette tee, parkimisplatsi ja hoonete ehitamisele.
17	Harilik kuusk	IV	Suur ja vana puu. Jääb ette hoone ehitamisele.
31	Sookask	IV	Istekkelised, väheväärtuslikud. Jäävad ette kõnnitee rajamisele.
56	Harilik hobukastan	IV	Tüvel lõhe, kus näha, et tüvest jookseb mädanik. Jääb ette parkimisplatsi ehitamisele.
65	Sookask	V	Kõver, haige, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
66	Sookask	V	Osaliselt kuivanud, likvideerida. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
72	Sookask	V	Üks haru eemaldatud, vigastus, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
73	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee ja parkla rajamisele.
74	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee ja parkla rajamisele.
75	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee ja parkla rajamisele.
78	Arukask	IV	Latv kaheharuline. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
79	Sookask	V	Kuivanud, likvideerida. Jääb ette sõidutee rajamisele.
80	Sookask	V	Tüvel kasekäsna viljakeha. Jääb ette kõnnitee ja parkla rajamisele.

81	Sookask	V	Tüvel all vigastus, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
82	Sookask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette parkimisplatsi ja kõnnitee rajamisele.
83	Sookask	V	Tüvemädanik, likvideerida. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
84	Sookask	V	Tüves auk, kus näha pehkinud sisu, likvideerida. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
85	Sookask	V	Tüvel vigastus, perspektiivitu. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
87	Harilik kuusk	V	Hõre, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
88	Harilik kuusk	V	Hõre, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
89	Sookask	V	All koor lahti, vigastus, juurekael maapinnast kõrgemal, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
90	Sookask	V	Harud viltu, haige, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
91	Hall lepp	V	Haige, juurekaela kohal vigastus, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
92	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette hoone ehitamisele.
93	Sookask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
94	Sookask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
95	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette hoone ehitamisele.
97	Sookask	V	Jääb ette parkla rajamisele.
98	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette hoone ehitamisele.
99	Sookask	IV	Jääb ette parkla rajamisele.
100	Harilik saar.		Perspektiivitu. Jääb ette parkla rajamisele.
101	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette hoone ehitamisele.
102	Sookask	V	Juurekael maapinnast kõrgemal, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette hoone ehitamisele.
103	Sookask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
105	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette parkimisplatsi ehitamisele.
106	Arukask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette tee ja parkimisplatsi ehitamisele.
107	Arukask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette tee ehitamisele.
108	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette tee ehitamisele.
109	Arukask	V	Vigastatud, perspektiivitu. Jääb ette tee ehitamisele.
110	Arukask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette tee ehitamisele.
111	Arukask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette parkimisplatsi ehitamisele.
114	Sookask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette parkimisplatsi ehitamisele.

115	Harilik kuusk	V	Hõre, perspektiivitu. Jääb ette tee ehitamisele.
116	Hall lepp	V	Perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
117	Hall lepp	V	Perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
118	Hall lepp	V	Perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
119	Hall lepp	V	Perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
120	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette tee ehitamisele.
121	Sookask	V	Kõver, perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette tee ehitamisele.
122	Sookask	IV	Väheväärtuslik, perspektiivitu. Jääb ette tee ehitamisele.
123	Harilik kuusk	IV	Hõre, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee ehitamisele.
124	Harilik kuusk	IV	Jääb ette kõnnitee ehitamisele.
125	Harilik kuusk	IV	Ühepoolse võraga. Jääb ette kõnnitee ehitamisele.
126	Harilik kuusk	IV	Jääb ette kõnnitee ehitamisele.
127	Harilik kuusk	V	Ühepoolse võraga. Jääb ette kõnnitee ehitamisele.
128	Harilik kuusk	V	Kasvus alla jäänud, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
129	Harilik kuusk	V	Ühepoolse võraga. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
130	Sookask	V	Viltu, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
131	Sookask	V	Tüves lõhe, perspektiivitu, võras palju kuivi tüükaid, likvideerida. Jääb ette sõidutee ehitamisele.
132	Sookask	V	Ühepoolse võraga. Jääb ette hoone ehitamisele.
133	Arukask	V	Suur ja vana puu, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
134	Sookask	V	Kõver, maapinnast kõrgemal, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
135	Harilik toomingas	V	2 latva, üks murdunud, väheväärtuslik, likvideerida. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
136	Harilik tamm	IV	Kasvab teisele puule liiga lähedal. Kuna puudub kasvuks vajalik ruum, siis on ühepoolse võraga. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
139	Harilik elupuu	IV	Vana puu. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
140	Harilik elupuu	IV	Vana puu. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
141	Hiibapuu	IV	Vana puu. Jääb ette parkimisplatsi rajamisele.
142	Harilik hobukastan	V	Suur ja vana puu, 2 haru vahel lõhe, lõhe vahel mädanik, ohtlik, likvideerida. Jääb ette tee ehitamisele.
143	Harilik hobukastan	V	Tüves lõhe, lõhe vahel näha mädanik, ohtlik, likvideerida. Jääb ette tee ehitamisele.
144	Harilik hobukastan	V	2 haruga, üks haru eemaldatud, tüvel jänessaabiku viljakeha, puu nakatunud juuremädanikku, ohtlik, likvideerida. Jääb ette tee ehitamisele.
145	Harilik elupuu	V	Vana, alt hõre, kasvab vastu hoonet, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee rajamisele.
146	Harilik elupuu	V	Vana, alt hõre, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee ja hoone ehitamisele.
147	Harilik elupuu	V	Vana, alt hõre, viltu, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee ja hoone ehitamisele.

148	Harilik elupuu	IV	Vana puu, perspektiivitu. Jääb ette kõnnitee ehitamisele.
149	Hariliku elupuu sammasja võraga kultivar	IV	Vana puu, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
150	Hariliku elupuu kollaseokkaline kultivar	IV	Vana puu, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
154	Mägimänd	V	Kasvab teise puu all, viltu, osaliselt kuivanud, perspektiivitu. Jääb ette hoone ehitamisele.
155	Harilik pihlakas	V	Perspektiivitu, likvideerida. Jääb ette hoone ehitamisele.

Planeeringus nähakse ette 82 likvideeritava väheväärtusliku haljastusliku objekti asemele 82 väärtusliku okas- või lehtpuu istutamine, et säilitada kõrghaljastuse maht krundil ning suurendada tervete ja elujõuliste väärtuslike puude osakaalu haljastuses, tagades sellega kõrghaljastuse jätkusuutliku säilimise.

Haljastuslike objektide arv dendroloogilise inventeerimise järgi	157
Likvideeritavate haljastuslike objektide arv	82
Planeeringulahenduses ette nähtud uute istutatavate väärtuslike okas- või lehtpuude arv	82
Haljastuslike objektide arv planeeringulahenduse realiseerimisel	157 + hekid jm madal-haljastus

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on krundi iga 300 m² kohta ette nähtud 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Selle tingimuse järgi peaks planeeringualale ette nägema 44 vastavat puud. Koos olemasolevate ning juurdeistutatavate puudega on krundil planeeritud säilitada olemasolev haljastusobjektide maht – 157 ühikut – st rohkem kui 1 puu 93 m² krundi pinna kohta ehk üle kolme korra rohkem puid, kui üldplaneeringu tingimus ette näeb. Sellele lisaks veel madalam haljastus hekkide kujul.

Detailplaneering näeb ette minimaalselt 40% krundi pindalast haljastuse alla, põhijoonisel esitatud lahendusvariandis on haljastuse osakaal 52%.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava uue kõrghaljastuse põhimõtteline asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht ja istutatavate puude liigid lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Korterelamute ehitusprojektile lisada planeeringuala haljastuse ja laste mänguväljakute ehitusprojekt.

Haljastust puudutavad nõuded projekteerimisel ja ehitamisel ning istutamisel:

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel ning puude istutamisel tuleb puudele tagada tingimused vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Ehitamise ajal järgida järgmisi nõudeid:

- Ehitustööde käigus arvestada säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndeid.
- Juurestiku kaitsevööndis (võra projektsioon maapinnal) teostada kaevetöid käsitsi.

- Ehitamise ajaks tuleb säilitatavate puude tüved ja juured kaitsta ehitustehnika poolt tekitatavate võimalike vigastuste eest.
- Ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtel, mis jäävad võra alla.
- Ehitustöödel kindlasti kasutada tüvekaitseid, töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt.
- Juurekaelu ei tohi matta ehituse ajaks.
- Pinnase täitmisel ei tohi puu olemaolevat juurekaela matta mulla alla.
- Säilitatavate puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga.

Istikud ja istutustööd peavad vastama Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Puuistikute minimaalne kõrgus istutamisel peab olema 1,5 m.

Istutustöid saab teostada vaid taimedele ette valmistatud aladele, mis on vajalikus sügavuses täidetud sobiliku mullaga ning puhastatud umbrohujuurtest, suurematest kividest ja muudest võimalikest kahjustajatest.

Muruseemne võib külvata selleks ette nähtud alale, mis on ette valmistatud ning minimaalselt 100 mm kasvupinnasega. Muruseeme peab vastama antud ala valgus- ja kasutustingimustele.

Objektile saabuv taimmaterjal peab olema varustatud korrektsete nimetustega, kus nimetus on igal taimel küljes. Suuremate koguste ühte sorti taimede puhul võib nimetus olla ka mitme taime kohta, kuid need peavad olema ladustatud objektile eraldi ja arusaadavalt ning olema sildiga varustatud kuni tööde lõpetamiseni.

Kõik objektile saabuvad taimed peavad olema ladustatud võimalikult varjulisse kohta, soovitatavalt vaid hommikupäikesega kohta ning olema pideva hoolduse ja jälgimise all kuni taimede istutamiseni.

Objektile toodud taimmaterjal peab saama istutatud vähemalt 3 päeva jooksul. Pikem hoidmine objektil tuleb kooskõlastada haljastusspetsialistiga ning kohaldada vajalik hoiustamise, kastmise ja hooldusrežiimi.

4.7.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on juriidilisest isikust jäätmetekitajad kohustatud:

- rakendama oma tegevuses kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete tekke vältimiseks või tekkinud jäätmete koguste ja ohtlikkuse vähendamiseks ning jäätmete taaskasutamiseks;
- korraldama oma jäätmete käitlust või andma need jäätmehoolduseeskirjaga kindlaksmääratud korras üle jäätmekäitlusettevõttele;
- pidama koguselist ja liigilist arvestust oma tegevusega seotud jäätmete tekkimise ja käitlemise kohta;
- andma oma jäätmealasest tegevusest aru Rae Vallavalitsusele ja esitama nõudmisel vastava dokumentatsiooni;

- koostama Rae Vallavalitsuse nõudel jäätmekavasid, mis käsitlevad nende tegevusega seotud jäätmekäitlust.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16. 01.2007 määruse nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Planeeringus on ette nähtud nõuetekohaste jäätmekonteinerite ja kogumismahutite asukoht tasasel, horisontaalsel ja vastupidaval alusel kergesti ligipääsetavas kohas kinnistusesse sõidutee ääres. Lubatud on prügimaja rajamine. Juurdesõidutee peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Mahutite paiknemiskoha ja juurdesõidutee korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja. Territooriumi haldajal tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest lammutus- ja ehitusjäätmetest ning anda vastavate jäätmete käitlemise lahendus.

Ehitamise käigus likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele ja Maapõueseadusele.

4.8 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 37.52...38.34.

Vertikaalplaneeringu lahenduse koostamisel ehitusprojekti etapis tuleb arvestada, et lahendatava maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberkinnistute hoonestatud alade kõrgusmärkidega. Olemasolevat maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Lahendused ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Tagada olemasolevate drenaaži- ja sademeveesüsteemide toimimine.

4.9 Tuleohutusnõuded

Planeeringualale kavandatud korterelamud on I kasutusviisiga. Kavandatud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

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 planeeringus tagatud.

Mõigu tee 11 kinnistu lähipiirkonnas on kaks hüdranti – Mõigu tee ja Küti tee ristmikul ning Aruheina tee ja Roosaare tee ristmikul, mis katavad planeeringuala ära 150 m raadiusega.

Planeeringus on ette nähtud uue hüdrandi rajamine Mõigu tee transpordimaale planeeringuala kirdenurga lähedale, et tagada vajalik tuletorjevee kättesaadavus ka planeeritud 3-korruseliste korterelamutele Mõigu tee ääres. AS ELVESO tagab piirkonnas välistulekustutuseks tuletorjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s. See on vastavuses Eesti standardiga EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletorje veevarustus“.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletorjetechnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja-Eesti Päästkeskusega.

4.10 Servituutide vajaduse määramine

Positsioon nr 1 (Mõigu tee 11)

- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud 20/0,4 kV alajaama paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m ümber seadme;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektri kaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 1 m mõlemal pool kaablit;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasoleva veetorustiku hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasoleva kanalisatsioonitorustiku hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku.

Mõigu tee transpordimaa (65301:001:0542)

- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud sademekanalisatsiooni toru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku;
- servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud veetoru paigaldamiseks ja hooldamiseks kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2 m kummalegi poole torustikku.

4.11 Tehnovõrkude lahendus

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ette nähtud servituudi vajadusega alad võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

4.11.1 Veevarustus

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013–2014 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Mõigu tee 11 kinnistu planeeritud veevarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 080.

Planeeritud hoonete esialgne arvutuslik vee tarbimine oleks 12,9 m³/d, mis täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus, kui on teada hoonete täpsed suurused ja korterite arv ning saab teha täpsemad veetarbimise arvutused.

Ühenduspunkt ühisveevärgi magistraaltorustikuga on ette nähtud Mõigu teel asuvast olemasolevast ühisveetorustikust d160, mis tuleb Mõigu tee 11 kinnistu arendajal ca 235 m ulatuses (Mõigu tee 11 kinnistu lõunanurgast kuni ca Aruheina tee 8 kinnistu põhjanurgani kulgevas osas) vahetada välja d250 torustiku vastu.

Liitumispunkt (kummikiilsiiber) on planeeritud kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Kinnistu piiri lähedale on planeeritud veemõõdukaev, millesse on ette nähtud peaveemõõdusõlm.

Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike veetorustike projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused AS ELVESO-lt ning ehitusprojektid (tööjoonised) kooskõlastada AS ELVESO-ga.

Ühisveevärk projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele. Ristumistel tee maa-aladega projekteerida ÜVK torustikud hülssstorudes.

4.11.2 Tuletõrjeveevarustus

Mõigu tee 11 kinnistu lähipiirkonnas on kaks hüdranti – Mõigu tee ja Küti tee ristmikul ning Aruheina tee ja Roosaare tee ristmikul, mis katavad planeeringuala ära 150 m raadiusega. Planeeringus on ette nähtud uue hüdrandi rajamine Mõigu tee transpordimaale planeeringuala kirdenurga lähedale, et tagada vajalik tuletõrjevee kättesaadavus ka planeeritud 3-korruseliste korterelamutele Mõigu tee ääres. AS ELVESO tagab piirkonnas välistulekustutuseks tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s. See on vastavuses Eesti standardiga EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

4.11.3 Reoveekanaliseatsioon

Mõigu tee 11 kinnistu planeeritud kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 080.

Planeeritud hoonete esialgne arvutuslik ühiskanaliseerimise juhitava reovee kogus oleks 12,9 m³/d, mis täpsustub ehitusprojektide koostamise käigus, kui on teada hoonete täpsed suurused ja korterite arv ning saab teha täpsemad veetarbimise arvutused.

Mõigu tee 11 kinnistu reovesi on planeeritud juhtida Mõigu teel paiknevasse ühiskanaliseerimise torustikku. Ühenduspunkt torustikuga on kvandatud planeeringuala lõunanurgas asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustiku kaevu. Liitumispunkt (vaatluskaev) on planeeritud kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole.

Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike kanalisatsioonitorustike projekteerimiseks taotleda uued tehnilised tingimused AS ELVESO-lt ning ehitusprojektid (tööjoonised) kooskõlastada AS ELVESO-ga.

Ühiskanaliseerimine projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele. Ristumistel tee maa-aladega projekteerida ÜVK torustikud hülstorudes.

4.11.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Mõigu tee 11 kinnistu sademe- ja drenaaživee ärajuhtimise lahenduse aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 080.

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanaliseerimise süsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Planeeringus on kavandatud ühendus- ja liitumispunktid toimiva olemasoleva sademevee eelvoolu torustikuga Mõigu teel.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus. Hoone ümber juhitakse vesi kõikides suundades ühtlase kaldega (min 2%) eemale ning hajutatakse ümbritsevatel haljasaladel. Sademevesi haljasaladelt lahendatakse edaspidise vertikaalplaneerimisega ning hajutatakse pinnasesse. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Platsidelt ja teedelt kogutakse sademevesi vihmaveelehtrite ning restkaevudega kokku ja suunatakse õlipüüdurisse, alles seejärel juhitakse olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni eelvoolu.

Sademevee arvutuslik vooluhulk planeeringuala katustelt, teedelt ja platsidelt on ca 25 l/s.

Drenaaž tuleb lahendada kinnistu siseselt, kuna Mõigu teel asuv olemasolev drenaažitorustik on dimensioneeritud ainult Mõigu teelt liigvee ärajuhtimiseks. Planeeringuala drenaaž lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus, vajadusel võtta kasutusele maa-alused kärgmahutid.

4.11.5 Elektrivarustus

Mõigu tee 11 kinnistu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 246613/1.

Mõigu tee 11 planeeringuala korterelamute (10 elamut) elektrienergiaga varustamine peakaitsmega a 3x32A on ette nähtud projekteeritavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt, toitega projekteeritavast 20/0,4kV alajaamast kinnistul.

Planeeringus on määratud põhimõttelised alajaama ning jaotus- ja liitumiskilpide asukohad kinnistul hea ligipääsetavusega kohas.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-lt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks. Ehitusprojektid (tööjoonised) kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Kinnistul olemasoleva 0,4kV õhuliini ja liitumispunkti demonteerimiseks tuleb esitada vastav taotlus ja sõlmida leping.

Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ette nähtud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses Elektrilevi OÜ kasuks täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

Liitumiskilpidest elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

4.11.6 Tänavavalgustus

Tänavavalgustus projekteeritakse ehitusprojektide koostamise etapis. Tänavavalgustuse elektrienergiaga varustamine toimub planeeritud ja järgmises etapis projekteeritavast 20/0,4kV alajaamast.

Tänavavalgustuse projekteerimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-lt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks. Ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Tänavavalgustus on ette nähtud kogu kinnistusesise sõidutee ulatuses kõnniteepoolses servas, samuti kinnistusesise liikumisraja ning mänguväljakute valgustamiseks.

4.11.7 Telekommunikatsioonivarustus

Mõigu tee 11 kinnistu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS (edaspidi Telia) tehnilised tingimused nr 27749167.

Planeeringualal, Mõigu tee ja Roosaare tee ääres asuvad Telia sidekanalisatsiooni trassid. Kivi tn ja Mõigu tee ristis asub Telia aktiivkapp KPG koos kaablijaotuskapiga KPG000.

Telia sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Planeeringus on ette nähtud ühenduskoht olemasoleva sidekanalisatsiooniga olemasolevate sidekanalisatsiooni-kaevude PTR-071 ja PTR-072 vahelisel sidekanalisatsiooni trassil planeeritava sissesõidutee asukohas, kuhu tuleb projekteerida ja väljaehitada uus sidekanalisatsiooni kaev.

Planeeringus on esitatud põhimõtteline lahendus planeeritud korterelamutele sidekanalisatsiooni ehituseks koos sidekanalitoruga sisestustega igasse planeeritud hoonesse.

Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks tuleb Telia-lt taotleda tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks. Ehitusprojekt (tööjoonised) kooskõlastada Telia-ga.

Telia ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega (tel 652 4000).

4.11.8 Soojavarustus / gaasivarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu gaasi-, elektri-, maa-, päikesepaneelide ja teiste kütteviiside küte, nii iseseisvalt kui kombineeritult.

Korterelamute küte tuleb lahendada lokaalkatlamaja baasil. Katlamaja rajamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 14.12.2016 määrusega nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba”, mille kohaselt õhusaasteluba on vajalik, kui ühel territooriumil asuvate põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MWth.

Gaasi- ja elektrikütet võib lokaalküttelahendustest pidada keskkonda vähem saastavaks võrreldes kütteõlidega. Puitkütte kasutamisel eralduvad välisõhku eeskätt tahked osakesed, mis paljude allikate koosmõjus halvendavad aedlinna piirkondade õhukvaliteeti.

Keskkonnasõbralikematest kütteviisidest oleks alal võimalik kasutada ka maakütet, kuid kuna horisontaalkollektorite paigaldamine eeldab kõrghaljastuse ulatuslikku eemaldamist, siis on soovitatav paigaldada vertikaalseid ja spiraalkollektoreid.

Keskkonnasäästliku lisakütteallikana on soovitatav päikesepaneelide kasutamine.

Soovituslik on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonete edasisel projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata nende energiatarbimisele. Soovitatav on juba enne 2020. aastat lähtuda kehtima hakkavast nõudest rajada EL-is ainult nullenergiahooneid.

Soojavarustuse lahendused täpsustuvad ehitusprojektides.

Mõigu tee 11 kinnistule planeeritud korterelamute kütte planeerimisel gaasikatlamaja baasil on maagaasivõrguga liitumine planeeritud Kivi põigu ja Mõigu tee ristmikul gaasiregulaatorkapi väljundilt A-kategooria gaasitorustikku sisselõike kohast. Liitumispunktiks maagaasivõrguga on kinnistu piir.

Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel. Ehitusprojektid kooskõlastada AS-ga Gaasivõrgud.

4.12 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrmuses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojustamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuenergia kasutuselevõtuks.

Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

4.13 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Oht inimese tervisele võib avalduda 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 ohtu keskkonnale.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Selleks mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid või saastunud vett kraavidesse või haljasaladele.

Detailplaneeringu alal puuduvad ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Detailplaneeringus puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks. Olemasoleva hoonestuse lammutamiseks koostada lammutusprojekt, mis käsitleb lammutusjääkide käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusjäätmekäitlemist käsitleda ehitusprojektides.

Kuna planeeringuala piirneb kohaliku teega Mõigu tee, tuleb projekteerimise käigus arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liikusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse” § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Valgusreostust vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see võimalikult vähe põhjustaks liigset häiringut elamute piirkonnas ja liiklusele teedel.

Vibratsiooni võib esineda lammutus- ja ehitustöödel.

Detailplaneeringus ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon 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.

4.14 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 a määrus nr 67 “Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on vajalik, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed, mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}. Eeldatavalt kavandatavate hoonete puhul õhusaasteloa künniskoguseid ei ületata, täpne küttelahendus ja seega välisõhu saasteloa vajadus selgub edasisel projekteerimisel.
- Veeseaduse § 8 lõike 2 punktide 4 ja 7 kohaselt on sademeveega saasteainete juhtimiseks suublasse ja tahkete ainete uputamiseks või heitmiseks veekogusse (näiteks truupide paigaldamine) vajalik vee erikasutusloa olemasolu. Järgnevas projekteerimisetapis tuleb jälgida, kas ilmneb asjaolusid ja vajadusi, mis tingivad vee erikasutuse taotlemist.
- Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes jäätmeseaduse § 74 lg 1 punktide 1 ja 2 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõend. Teate vormile tuleb lisada selle maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse.
- Maapõueseaduse § 96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise, sama § 97 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise korra. Nõusolekut saab taotleda pärast asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

Keskkonnalubade vajaduse analüüs on esitatud planeeritava tegevuse alusel. Juhul kui tulevikus kavandatakse alale tegevusi, mis ei vaja teostamise aluseks planeeringut, siis võib lisanduda täiendavalt keskkonnalubade vajadus, mida tuleb analüüsida antud tegevuste kavandamisel.

4.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 09-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Planeeringuala kinnistu valgustada ning tagada hea nähtavus. Krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Piirata kinnistu sobiva piirdega.

Ülalnimetatud meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

4.16 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede rajamiseks tehniliste tingimuste küsimine;
- projektide koostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks;
- planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistuni ning kinnistu piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi pos nr 1 igakordsete omanike poolt.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõigusseadusele*. Ehitamise või kasutamise käigus

tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Koostanud: Ivo Rebane
Reet Salu