

Töö nr: DP 124-2016

Koostaja: Guru Projekt OÜ
reg nr 11308422
Tatari tn 28–1
10116 Tallinn
tel 644 4414
info@guruprojekt.ee

Tellij: OÜ Hepsor, reg nr 12099216
Järvevana tee 9
Tallinn 11314
telefon 56939114
henri@hepsor.ee

**HARJUMAA, RAE VALD, PEETRI ALEVIK
MÕIGU TEE 11 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



arh. Ivo Rebane
ivo@guruprojekt.ee

**TALLINN
2017**

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 5	
2.1	<i>Planeeringuala lähiumbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs</i>	<i>5</i>
2.2	<i>Rae valla üldplaneeringu analüüs planeeringualaga seoses.....</i>	<i>6</i>
2.3	<i>Planeeringuala lähiumbruse kehtestatud detailplaneeringud:.....</i>	<i>6</i>
2.4	<i>Planeeringu eesmärk</i>	<i>8</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>Krundijaotus</i>	<i>11</i>
4.2	<i>Krundi ehitusõigus.....</i>	<i>11</i>
4.3	<i>Ehitiste arhitektuurinõuded.....</i>	<i>12</i>
4.4	<i>Piirded.....</i>	<i>12</i>
4.5	<i>Planeeringu tingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Peetri alevik)</i>	<i>13</i>
4.6	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	<i>14</i>
4.7	<i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....</i>	<i>15</i>
4.7.1	<i>Haljastus ja heakord</i>	<i>15</i>
4.7.2	<i>Jäätmekäitlus</i>	<i>16</i>
4.8	<i>Vertikaalplaneerimine.....</i>	<i>17</i>
4.9	<i>Tuleohutusnõuded</i>	<i>17</i>
4.10	<i>Servituutide vajaduse määramine.....</i>	<i>17</i>
4.11	<i>Tehnovõrkude lahendus</i>	<i>18</i>
4.11.1	<i>Veevarustus</i>	<i>18</i>
4.11.2	<i>Tuletõrjevarustus</i>	<i>19</i>
4.11.3	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	<i>19</i>
4.11.4	<i>Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine</i>	<i>19</i>
4.11.5	<i>Elektrivarustus</i>	<i>20</i>
4.11.6	<i>Tänavavalgustus</i>	<i>20</i>
4.11.7	<i>Telekommunikatsioonivarustus.....</i>	<i>21</i>
4.11.8	<i>Soojavarustus / gaasivarustus</i>	<i>21</i>
4.12	<i>Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded</i>	<i>22</i>

4.13	<i>Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine</i>	23
4.14	<i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	23
4.15	<i>Planeeringu elluviimise tegevuskava</i>	24

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

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 ehitusmäärus
- 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"
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 "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 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 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- 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 elumupiirkondade – Kuldala, Järvemetsa, Roosaare ja Suurekivi – naabruses. Nimetatud piirkondades on valdavalt tegemist uusehitistega. Põhjasuunda on rajatud 2–4 korruselisi korterelamuid – Kuldala elumupiirkonnas, 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.

Elumupiirkonnad 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 elumupiirkonnaga, 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 aedlinnalisised 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).

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	Häälilinurme 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	ärimaakrundid
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.

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.

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. 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 (kuus 2-korruselist ja neli 3-korruselist kortermaja kokku kuni 43-le korterile); juurdepääsu, parkimise, tehnovõrkudega varustamise ning heakorra ja haljastuse põhimõtteline lahendamine.

4.1 Krundijaotus

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

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
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: 88 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. Soovitatav 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. Olemasolevate väikeelamute vahetus naabruses on lubatud korterelamu korruselisis kuni 2 ja kõrgus 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 majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded".

Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

4.4 Piirded

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 materjalikäsitlemisega, samuti tänavalt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega. Piire on lubatud üksnes krundi piirile, krundisisesed korterelamuid ümbritsevad piirded ei ole lubatud.

Turvalisuse ning elukeskkonna rahu tagamiseks Kivi tupiktänaval ja selle äärsel kolmel kinnistul on Kivi tänavaga külgnevale Mõigu tee 11 krundi piirile kohustuslik rajada piirdeaed, mis välistab Kivi tänava kasutamise pääsuks Mõigu tee 11 kinnistule nii jalgsi kui sõidukitega. Samas tuleb jälgida, et krundi kõige kagupoolsemas nurgas peab piire astuma tagasi krundi piirist vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevööndi maa-ala ulatuses.

Piirete laad lahendatakse koos hoonete projektidega.

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

Tingimus	Üldplaneering	Detailplaneering
Krundi suurus	min 1 500 m ²	13 143 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	6 korterelamut 2-korruselised ja 4 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 100 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	lubatud lahendada vastavalt ÜP tingimustele

	lahendusest	
Parkimine	Iga eluaseme kohta tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta. Kortermajade puhul on soovitatav lahendada parkimine võimalusel hoonesisest (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.

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.

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).

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

Kavandatud juurdepääsutee ristumiskohal Mõigu teega on tagatud vajalik nähtavus liiklejaile. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust.

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 pääsuks Mõigu tee 11 kinnistule 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 (88) vastab normatiivsele parkimiskohtade arvule.

Krundi siseselt on kõikide hooneteni tagatud juurdepääs nii autoga kui jalgsi. Krundisisene sõidutee on tupiktee, mille lõpus on ümberkeeramise võimalus. Krundisisene sõidutee rajada

asfaltkattega, 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. Paraku puudub selle hulgas väärtuslik ja perspektiivne kõrghaljastus.

2016 läbiviidud puittaimestiku inventeerimise tulemusena on dendroloog esitanud järgmised soovitusel (vt lisa – Mõigu tee 11 maa-ala dendrooloogiline inventeerimine):

- 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 tuleks eemaldada perspektiivitud harilikud haavad.
- Alles jäävatel 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 oksapuid (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, vänd-forsüütiat, kontpuu sorte, ginnala vahtrat jne).
- Ehitustööde käigus arvestada juurestiku kaitsevööndeid.
- Ehitustöödel kindlasti kasutada tüvekaitseid, väärtuslikele töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt.
- Juurekaelu ei tohi mätta ehituse ajaks.
- Pinnase täitmisel ei tohi puu olemaolevat juurekaela mätta mulla alla.
- Ehitusmasinad ei tohiks sõita puu juurtel, mis jäävad võra alla.

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 puud. Koos olemasolevate ja säilitatavate puudega on krundile planeeritud ca kolm korda rohkem puid kui üldplaneeringu tingimus ette näeb. Detailplaneering näeb ette minimaalselt 40% krundi pindalast haljastuse alla. Põhijoonisel esitatud variandis on haljastuse osakaal 52%.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava kõrghaljastuse ligikaudne võimalik asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

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

Planeeringus on ette nähtud üldkasutatava haljasala ja parkmetsa ala, kuhu on ette nähtud rekreatsiooniala rajamine koos mänguväljakutega erinevas vanuses lastele. Korterelamute ehitusprojektile lisada planeeringuala haljastuse ja laste mänguväljakute ehitusprojekt.

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 jäätmekäitlustevõttele;
- 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 kinnistusesese 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 kavandatavad 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 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. 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 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“.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

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 (kummikiilsiber) on planeeritud kinnistu piirist kuni 1 m väljapoole. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Kinnistu piiri lähedale on planeeritud veemöödukaev, millesse on ette nähtud peaveemööduõlm.

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 hülstorudes.

4.11.2 Tuletõrjevarustus

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 ühiskanalisatsiooni 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 ühiskanalisatsiooni 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.

Ühiskanalisatsioon 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 ühiskanalisatsioonisüsteemi 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 gaasikatlama ja baasil on maagaasivõrguga liitumine planeeritud Kivi põigu ja Mõigu tee ristmikul gaasiregulaatorikapi 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.

4.12 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning majandus- ja taristuministri 03.06.2015 vastu võetud määruses nr 55 „Hoone energiatarbimise miinimumnõuded” esitatud nõudeid energiatarbimisele.

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

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

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

Hoone energiatarbimise suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatarbimist 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 energiatarbimise miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatarbimise miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatarbimise 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 algtatama 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.

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. Ehitusjäätmete käitlemist 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, jäätmeteke, 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 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.

4.15 Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

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