



RAE VALD HARJUMAA
URVASTE KÜLA TOOMINGA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

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

TÖÖ nr. DP1702

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Rae Vallavalitsuse 23.10.2017 kiri nr 6-1/9823 – detailplaneeringu esitamine Harju maavanemale täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.
2. Rae Vallavalitus 09. mai 2017 korraldus nr 630 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine“.
3. Teade „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Rae Sõnumid mai 2017.
4. Teade „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Harju Elu 05. mai 2017.
5. Teade keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeKJS) § 35 lõike 6 alusel avalikes teadaannetes 04.05.2017 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
6. „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ detailplaneeringu algatamisest informeerimine 16.05.2017 nr 6-1/3182, 6-1/3183, 6-1/3184.
7. Teade avalikes teadaannetes 20.04.2017 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
8. Rae Vallavolikogu 18. aprill 2017 otsus nr 197 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.

B. LISAD

1. Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringule miljööväärtusliku ala eksperthinnang.
2. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 252349, 23.05.2017.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	8
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	8
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	8
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	8
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	8
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	8
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	8
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	9

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	9
4.2 EHITE ARHITEKTUURINÕUDED	9
4.3 PIIRDED	9
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	9
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	10
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	11
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	11
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	11
4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA.....	11
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
5.1 VEEVARUSTUS.....	11
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	12
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	12
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	12
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	12
5.6 SOOJAVARUSTUS	13
5.7 SIDEVARUSTUS	13
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	13
6. KESKKONNATINGIMUSED	13
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	14
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14
E. JOONISED.....	16

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvõõndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-04
5. Rae valla üldplaneeringu muudatuse skeem		AS-05
6. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon		

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 18. aprill 2017 otsus nr 197 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja Rae Vallavalitsuse 09. mai 2017 korraldus nr 630 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- 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“;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud G.E.Point OÜ (13.06.2017) töö nr 17-G209;
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1: 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Veeseadus;
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“.

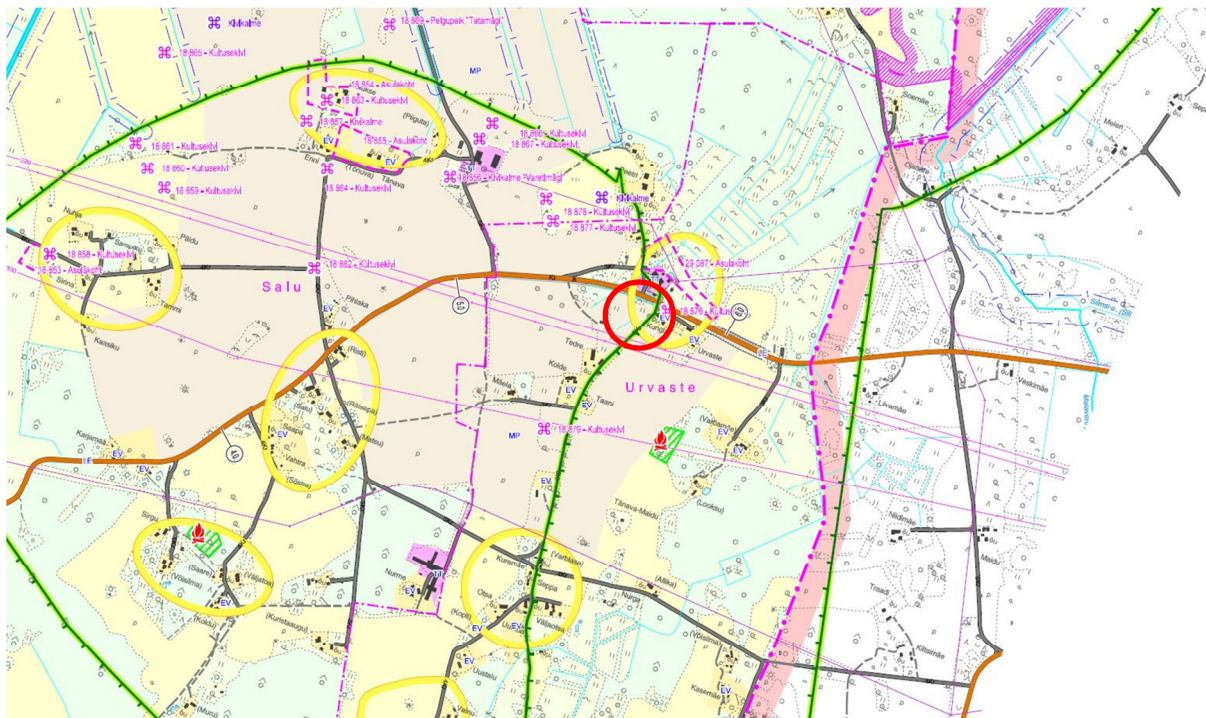
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olemasolevad hajaasustuses paiknevad elamumaad, maatulundusmaad ning paar tootmismaad. Planeeringuga moodustatav kinnistu kuulub maakonna teemaplaneeringu järgselt väärtuslike traditsiooniliste maastike ja ajaloolise maastikumustriga alale ning kuulub maakonna teemaplaneeringu järgsesse ajaloolisesse asustusstruktuuri.

Planeeritavast alast jalakäigu kaugusel Aruvalla-Jägala teel asuvad bussipeatused.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Toominga kinnistust välja jagada ja moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud põllumajandusmaa.



Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavatele kinnistutele ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvet, mistõttu on algatatav detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muudev – PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise näol tegemist kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 1,4 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Urvaste külas avalikult kasutatavate Aruvalla-Järgala tee ja Tedre tee ristumise nurgas.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

- Toomingu maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65303:004:0284) Eesti Vabariigile.

Kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritava ala põhjapool üle Aruvalla-Järgala tee piirneb tootmismaaga, üle Tedre tee idapool elumamaaga. Lõuna ja lääne piiril asuvad olemasolevad maatulundusmaad.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Aruvalla-Järgala tee ja Tedre tee nurgas. Juurdepääs autoliiklusele Tedre teelt.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeringuga moodustatavat krunti läbib elektriõhuliin ning selle kaitsevööndid (Elektrilevi OÜ), samuti ulatub planeeritavale alale 220-330 kV kõrgepingeliini kaitsevöönd (Elering AS).

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane, kuid ümberkaudse maapinnaga võrreldes madalam ala. Maaala on hooldamata ning loodulik, osalt võsastunud.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tehnovõrgud koos kaitsevöönditega;
- Kinnismälestise nr 18876 kaitsevöönd (kultusekivi);
- Kõrvalmaantee nr 11310 Aruvalla-Jägala tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja teljest.
- Maakonna teemaplaneeringu järgne ajalooline asustusstruktuur
- Maakonna teemaplaneeringu järgne väärtuslik traditsiooniline maastik ja ajalooline maastikumuster

4. PLANEERINGUETTEPANEK

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

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Toominga kinnistust välja jagada ja moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud Urvaste vabatahtlike päästjate depoo ja tegevust toetavate ehitiste rajamiseks.

Kustutusvee saamise eesmärgil planeeritakse kinnistule veekogu, tuletõrje veevõtukoht (tiik). Tiigi täpne kuju ja suurus selguvad projekteerimise käigus.

4.3 PIIRDED

Visuaalse avatuse ja pikivaadete säilitamise eesmärgil piirdeid mitte rajada.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringus on määratud liikluskorralduse põhimõtted, vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ järgi.

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Tedre teelt (6530334, kohalik tee).

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsiga. Parkimiskohti kokku 10.

Planeeringuga ei kavandata jalgratta- ega jalgteid.

Detailplaneeringu joonistel on näidatud Aruvalla-Jägala tee nr 11310 kaitsevöönd 30 meetrit sõidutee katte servast. Antud planeeringuga muudatusi Tedre tee ja Aruvalla-Jägala tee nr 11310 ristumiskohal ette ei ole nähtud. Tedre tee ja riigitee ristumiskohas säilivad olemasolevad nähtavuskolmnurgad ja külgnähtavusalad.

Planeeritava alaga külgneva riigitee 11310 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. aasta seisuga 339 autot / ööp. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskoormuse tõus) ei tohi ohustada ega halvendada liiklust riigimaanteel. Depoo rajamisega ei kaasne liiklussageduse kasvu.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestusala kavandada väljapoole riigitee kaitsevööndi ulatust. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevate ja perspektiivsete liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste), mis on olemasolevat liiklussagedust arvestades minimaalsed. Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Sajuvett ei juhita riigitee alusele maaüksusele.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Olemasolevat kõrghaljastust säilitada võimalikult suurel määral. Kõrghaljastuse ja/või põõsastiku rajamisel arvestada ümbruskonnas kasvavate liikidega ning keskkonda sobivusega. Vajadusel korrastada olemasolev kuivenduskraav.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m). Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat planeeritavat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sademevett naaberkinnistutele mitte juhtida.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitise esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012/A1:2013).

Kustutusvee saamise eesmärgil planeeritakse kinnistule veekogu (tiik). Tiigi täpne kuju ja suurus selguvad projekteerimise käigus.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

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

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

4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA

Detailplaneeringu alal asub kinnismälestise kaitsevöönd (kivikalme reg nr 18876).

Rae valla üldplaneeringus on Urvaste külas määratud väärtusliku traditsioonilise maastiku ja ajaloolise maastikumustriga ning ajaloolise asustusstruktuuriga alad kui miljööväärtuslikud alad, mille piire on ette nähtud täpsustada teemaplaneeringuga. Planeeritav ala kuulub üldplaneeringu järgselt määratud miljööväärtusliku ala koosseisu.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringuala ei asu Rae valla ÜVK arengukava järgi tsentraalsete tehnovõrkude piirkonnas.

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

5.1 VEEVARUSTUS

Detailplaneeringu alal ühisveevärk puudub. Ala ei kuulu Rae valla ÜVK arengukava järgselt ÜVK piirkonda.

Perspektiivse hoone lähedale planeeritakse rajada puurkaev, mille tootlikus on kuni 5m³/ööpäevas. Puurkaevule määratakse sanitaarkaitseala 10m (vt Põhijoonis AS-04).

Tulenevalt veeseaduse § 28¹ lg 1 sätetest on põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Palume sellega arvestada suurkaevule sobiliku asukoha planeerimisel.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÖRJEVARUSTUS

Planeeringuala tulekustutusvesi tagatakse projekteeritava tiigi baasil (vt Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Detailplaneeringu alal ühiskanalisatsioonitorustik puudu. Ala ei kuulu Rae valla ÜVK arengukava järgselt ÜVK piirkonda. Rae valla kehtiva üldplaneeringu järgselt käsitletakse olemasolevaid ja planeeritavaid äri – ja ühiskondlike ehitiste maid tiheasustusaladena, millel kehtib kohustus kanalisatsioonitrassiga liituda. Vastavalt Rae Vallavolikogu 19.04.2016 vastu võetud Rae valla reovee kohtkäitlemise ja äraveo eeskirja § 3 lõikele 3 on erand korras lubatud kasutada reovee kogumiseks reovee kogumismahutit ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni. Kuni kanalisatsiooni välja arendamiseni piirkonnas lahendatakse kanalisatsioon lokaalselt ning reovee kogumise lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala ehk edasises projekteerimises on vajalik ette näha lahendused, mis põhjavett kaitseks.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeritavale tiigile näha ette ülevoolu rajamine üleujutuste vältimiseks. Vastav lahendus kajastada ehitusprojekti.

Kõvakattega pindadelt ja platsidelt juhatakse vesi pinnasesse, kuivenduskraavi ja planeeritavasse tiiki. Sajuvett ei juhita riigimaantee teemaale.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=3.13 l/s
	Freesasfalt	Q=5.41 l/s
	Muru	Q=14.08 l/s
		Q=22.62 l/s

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 252349 23.05.2017.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine toimub projekteeritavast liitumiskilbist peakaitsmega 3x400A, mis asub Tedre tee ääres, toitega olevast 10/0.4kV alajaamast Urvaste.

Planeeringus on määratud projekteeritava 0.4kV kaabelliini trass alates toitepunktist ning liitumiskilbi asukoht.

Tagada liitumiskilbile vaba juurdepääs.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpsem lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidetrassi puudumisel sideühenduse osa detailplaneeringu raames ei lahendata.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6. KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringuala piirneb riigimaanteega, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2016. aasta seisuga oli 339 autot / ööp.

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liiklusrumüra normi piires.

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist elamute poolsele küljele.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine krundil lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt pakendijäätmed, vanapaber ja segaolmejäätmed. Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Hoone vee-, kanali ja soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala ehk edasises projekteerimises on vajalik ette näha ette lahendused, mis põhjavett kaitseks.

Tiigi täpne suurus selgub tööprojekti koostamise käigus. Vastavalt suurusele määratakse seadusest tulenevad kaitse- ja piiranguvööndid. Põhijoonisel tähistatud tiigi kuju ja suurus on indikatiivsed. Tiigile täiendava ülevoolu rajamise vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealsetest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitsealsetest tingimustest kinnipidamine.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

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

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Märkus:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

D. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	4767677390, 04.10.2017	Kooskõlastatud tingimustel Priit Mägi Elektrilevi OÜ	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2.	Maa-amet				
3.	Maanteeamet				
4.	Põhja-Eesti Päästkeskus				
5.	Muinsuskaitseamet				
6.	Sulev Aaslaid				
7.	Aare Saks				
8.	Malle Kodanik				
9.	OÜ Unire Invest Hansu-Jüri				
10.	MTÜ Rae tuletõrje- ja päästeselts				

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED