

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	4
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	4
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
6.1. Maakasutus	5
6.2. Asend	5
6.3. Hooned ja rajatised	6
6.4. Tehnovarustus	6
6.5. Haljastus	6
6.6. Reljeef	6
6.7. Radoon	6
6.8. Liikluskorraldus	7
6.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud	7
7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	7
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	7
8.1. Planeeringulahendus	7
8.2. Ehitusõigus	7
8.3. Planeeringuala tehnilised näitajad	9
8.4. Arhitektuurinõuded	9
8.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	9
8.6. Nõuded ja soovituselised ehitusprojektide koostamisel	10
8.7. Keskkonnakaitse	10
8.7.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	12
8.8. Haljastus ja heakord	13
8.9. Jäätmete käitlemine	14
8.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	14
8.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	15
9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	15
9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	15
9.2. Sademetevee ärajuhtimine	16
9.3. Elektrivarustus	16
9.4. Sidevarustus	17
9.5. Soojavarustus	17
10. SERVITUUTIDE SEADMINE	17
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	18

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS poolt 17.01.2019 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31469482;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 29.08.2017. a väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 302230;
- Aktsiaselts ELVESO 02.06.2017. a tehnilised tingimused nr 4-11/969-1.

Teostatud uuringud:

- Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) mürauuring, töö nr 19/MS/04, 15.02.2019;
- Maa-ala puittaimestiku hindamine, Grün-E OÜ töö nr 190418-1, 2018. a kevad;
- Geodeetiline alusplaan, G.E. Point OÜ töö nr 17-G084, 22.03.2017.

IV JOONISED

DP-01	Situatsioon Maa-ameti kaardil ja ÜP kaardil	M 1:~
DP-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500
DP-05	VK ühendamise ja veetrassi ringistamise skeem	M 1:~
DP-06	Illustratiivne joonis	M 1:500
DP-07	Teelõiked	M 1:500

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Rae külas, 11113 Assaku-Jüri tee ääres Metsatuka-Raki maaüksusel. Planeeritavale alale on juurdepääs 11113 Assaku-Jüri teelt. Kinnistu suurus on 0,76 ha.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus (edaspidi PlanS);
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla ÜVK arengukava 2013–2024;
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Aktsiaselts Viimsi Keevitus töö nr 36/17 Väike-Rae tee vee- ja kanalisatsioonitorustikud I, II ja III etapid);
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

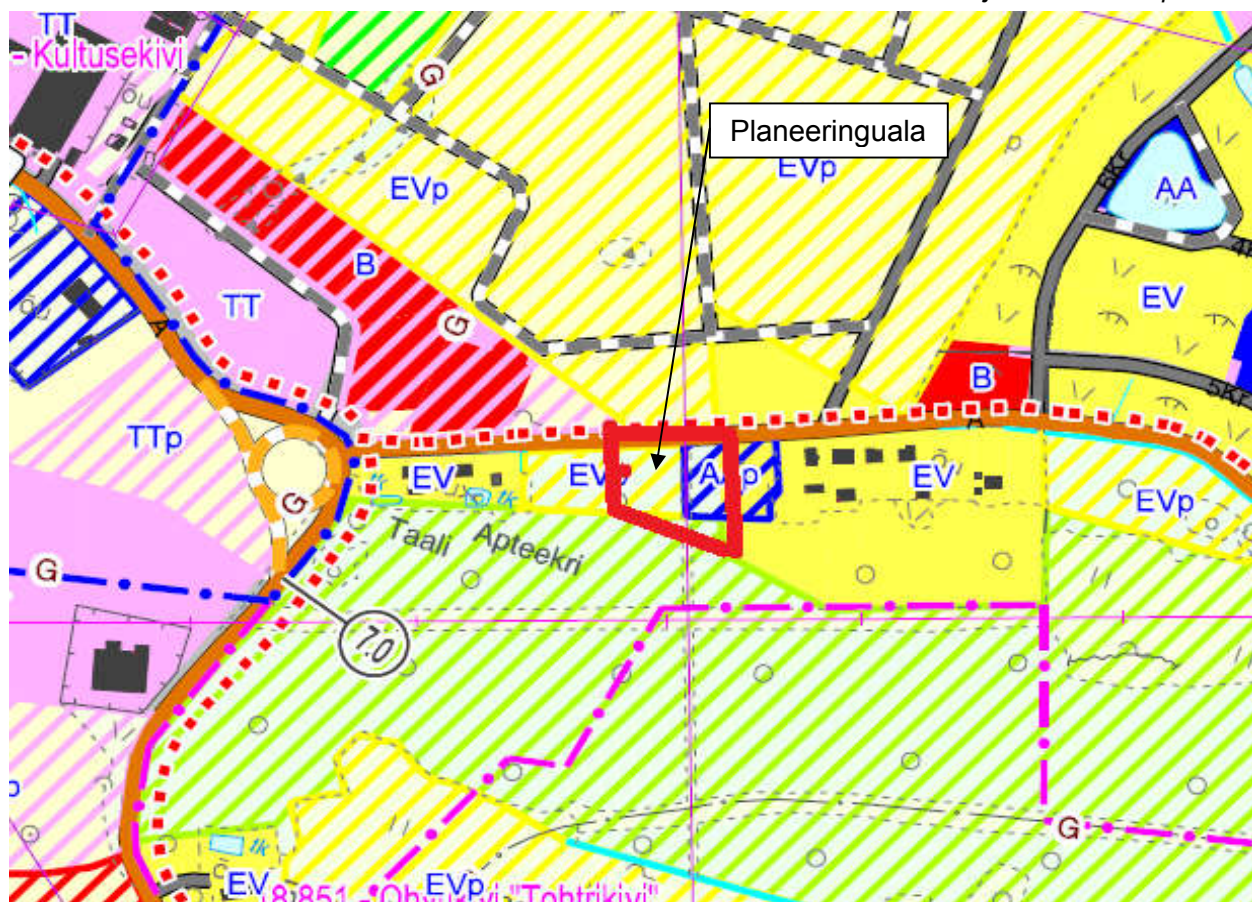
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt koostatud mürauuring, töö nr 19/MS/04, 15.02.2019;
- Grün-E OÜ Metsatuka-Raki, 65301:002:0459, Rae vald, Rae küla maa-ala puittaimestiku hindamine, töö nr 190418-1, Tallinn 2018. a kevad;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostatud G.E. Point OÜ poolt 22.03.2017. a, nr 17-G084.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa, ühiskondlike hoonete ja kaitsehaljastuse maa juhtotstarve. Planeeritaval alal paiknev kaitsehaljastuse ala säilitatakse, kuivõrd muudetakse osaliselt ühiskondlike hoonete juhtotstarvet elamumaa sihtotstarbe võrra, kus ühiskondlike hoonete sihtotstarve on juba Raki tee 5 krundil realiseeritud, ei saa olemasolevate elamumaa kruntide vahele täiendavate elamumaa kruntide moodustamist, kus piirkonnale vajaliku ühiskondlike hoonete maakasutuseks eraldatud juhtotstarve on eelnevalt realiseeritud, lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Üldplaneeringu kaardist väljavõte on toodud lk 5.



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Rae küla Metsatuka-Raki kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine neljaks elamumaa krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused väikeelamute ehitamiseks. Juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja haljastuse lahendamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,8 ha.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja võsastunud, väärtusetu lepestikuga kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga harmoneeruvaks tervikuks.

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. Maakasutus

Metsatuka-Raki (Maa-ameti andmetel 14.03.2017):

- katastriüksuse tunnus 65301:002:0459;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 0,76 ha.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede ja tehnovõrkude planeerimiseks.

6.2. Asend

Planeeritav ala asub Rae küla lõunapoolses osas, 11113 Assaku-Jüri tee ääres. Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad valdavalt erineva suurusega ja sihtotstarbega kinnistud. Juurdepääs on lahendatud avalikult kasutatavalt 11113 Assaku-Jüri teelt põhjaosast. Idas on elamukrundid ja

ühiskondlike ehitiste maa, läänesuunas on üldplaneeringujärgne perspektiivne elamumaa. Lõunasse jääb lehtpuumets, mis on üldplaneeringuga määratud kaitsemetsaks.

6.3. Hooned ja rajatised

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad hooned.

6.4. Tehnovarustus

Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad. Kinnistut läbib kõrgepingeliin.

6.5. Haljastus

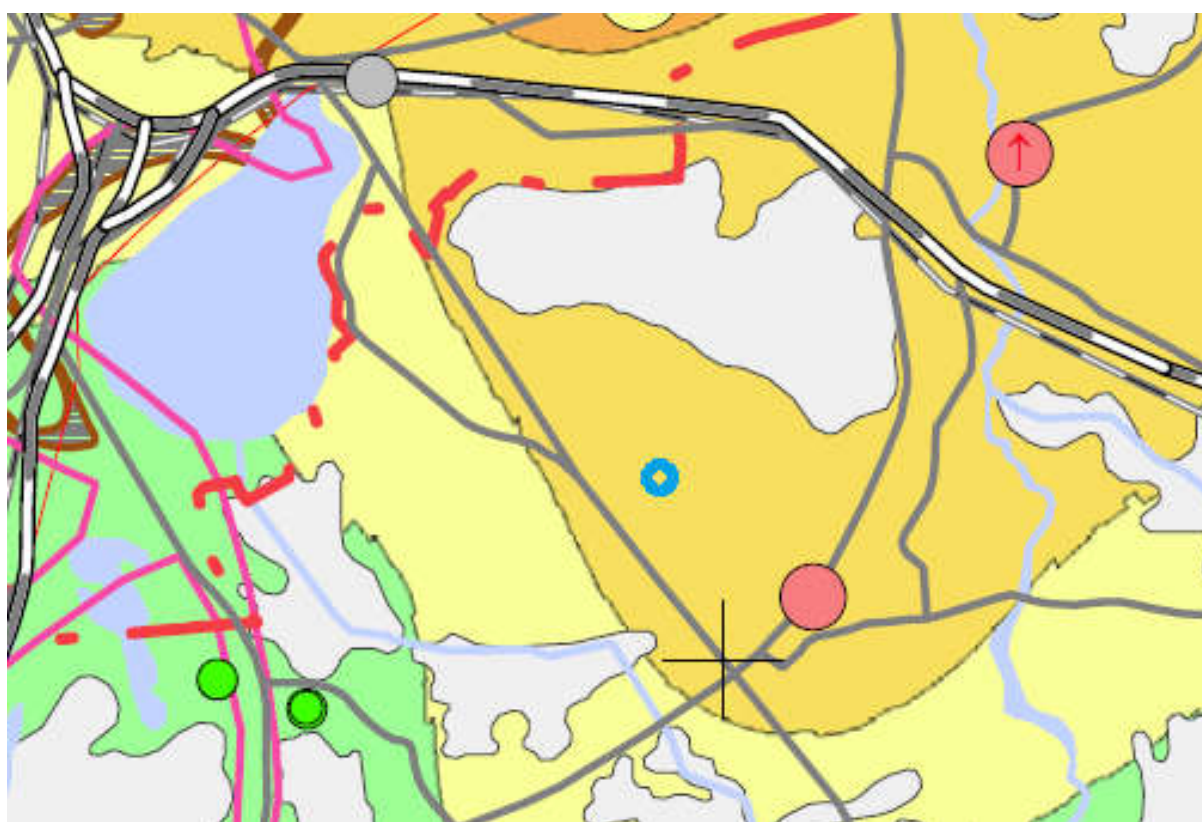
Planeeritav ala on võsastunud väheväärtuslik lepestik.

6.6. Reljeef

Planeeritava ala maapind on laugelt lõunasuunas langev. Absoluutkõrguste vahemik on 51,00 kinnistu põhjapoolses osas ning 49,50 lõunapool.

6.7. Radoon

Radoonitase (50–150 kBq/m³) krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 kõrge tasemel. Vt http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.



Radooniriskiga alad Rae valla põhjaosas (Eesti Geoloogiakeskus, DP ala: sinine ringike)

PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m ³	
RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND	
	Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250) <i>Very high radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250) <i>High radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150) <i>High radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) <i>Normal radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30) <i>Normal radon ground</i>
	Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10) <i>Low radon ground</i>

6.8. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringu alale toimub asfaltkattega 11113 Assaku-Jüri teelt.

6.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud

- Kinnistut läbib elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin, väline tunnus K42900684) koos kaitsevööndi ulatusega 20 meetrit ning kinnistu ees, 11113 Assaku-Jüri tee kinnistul, asuvad elektripaigaldised koos kaitsevöönditega.
- 11113 Assaku-Jüri tee teekaitsevöönd 30 m (seadusjärgne).

7. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritava ala lähipiirkonnas on välja kujunemas suurem elamurajoon koos ärihoonetega. Planeeritavast alast loodest kirdeni üle 11113 Assaku-Jüri tee paikneb arendamisel elamuala, kuhu ette nähtud kümned 2–3-kordsed kortermajad, ridaelamud ja väikeelamud. Läände üle maantee jäävad ärimaa sihtotstarbelised krundid, mille välja ehitamine toimub järk-järgult. Idasuunda jäävad mõned väikeelamukrundid ja lasteaia krunt. Edelasuunal 11113 Assaku-Jüri tee ääres on paar väikeelamut. Planeeringuala ja nende vahele jääb hoonestamata maatulundusmaa krunt, mis on üldplaneeringu järgi ette nähtud väikeelamumaaks. Antud maa ala osas ei ole detailplaneeringut algatatud.

Olemasolev hoonestus 11113 Assaku-Jüri tee lõunaservas on ühe- kuni kahekorruseline, kruntide täisehitusprotsent varieerub palju. Selget ehitusjoont väljakujunenud ei ole, kuid valdav osa elamutest on enam-vähem ühel 11113 Assaku-Jüri tee poolisel joonel.

Hooned on rajatud valdavalt eelmise sajandi 70–80-ndatel. Tellisest, tuhaplokist, mõni soojustatud ja viimistletud krohviga viimase paarikümne aasta jooksul ja eterniitkatus asendatud plekkkatusega. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti viilkatused kaldevahemikus vahemikus 30 – 45°.

Kinnistu on kaetud põhiliselt hooldamata lepestikuga, sh saared ja kased, mis sobivad vaid paberi- või küttepuiduks.

Käesoleva planeeringu lahendus sobib väljakujunenud ja arendamisel alade kõrvale ja vastab üldplaneeringule. Ala korrastamine ja kasutuselevõtt tõstab piirkonna miljööd ja väärtust.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine neljaks elamumaa krundiks väikeelamute rajamiseks ja üheks transpordimaa krundiks. Pos. 1 krundi suuruseks on planeeritud 1523 m², pos. 2 krundi suuruseks 1556 m², pos. 3 krundi suuruseks 1521 m², pos. 4 krundi suuruseks 2591 m² ja pos 5 krundi suurus 399 m². Elamukruntidele antakse ehitusõigus ühe elamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud 11113 Assaku-Jüri tee kaudu, mille üldplaneeringujärgne 50 m teekaitsevöönd ja Ehitusseadustiku järgne 30 m teekaitsevöönd ulatub planeeringualale.

8.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind tuleneb krundi suurusest.

Hoonestusala on minimaalselt 4 meetri kaugusel krundi piiridest ja 10 m kaugusel 11113 Assaku-Jüri tee poolsest krundi piirist pos. 1-l ja 2-l. Hoonestusala asukoht ja kuju arvestavad päikese suunda ja hoonete parimat paigutusvõimalust ning suurus tuleneb sellest, et 70% krundi pinnast peab olema looduslik metsamaa või parkmets. Pos. 1 ja 2 krundil on elamu ehitusjoon ja teistel kruntidel paigutada elamud põhijoonisel näidatud soovitatud asukohta.

Kinnistule on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja kuni kaks abihoonet. Rajatiste, nagu katusealused, kaminanurk jms, arvu ei reguleerita, need võivad paikneda ka hoonestusalast väljapool, v.a pos. 1 ja 2 kruntidel elamu ehitusjoone ja 11113 Assaku-Jüri tee vahel. Lubatav korruselisus elamul on kuni kaks maapealset korrust. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit. Abihoonete korruselisus on üks ja kõrgus kuni 5 m, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

Kruntide planeeritav ehitusõigus:

krunt pos. 1

- maakasutuse sihtotstarve E 100%
- hoonete arv 1+2 (väikeelamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete ehitisealune pind 228 m²
- hoone korruselisus 2 / 1 (väikeelamu / abihoone)
- hoone kõrgus 8 m / 5 m (väikeelamu / abihoone)
- parkimiskohtade arv 2

krunt pos. 2

- maakasutuse sihtotstarve E 95% T 5%
- hoonete arv 1+2 (väikeelamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete ehitisealune pind 233 m²
- hoone korruselisus 2 / 1 (väikeelamu / abihoone)
- hoone kõrgus 8 m / 5 m (väikeelamu / abihoone)
- parkimiskohtade arv 2

Alajaama ehitusõigus maksimaalselt 20/0,4 kV komplektalajaama rajamiseks.

krunt pos. 3

- maakasutuse sihtotstarve E 100%
- hoonete arv 1+2 (väikeelamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete ehitisealune pind 228 m²
- hoone korruselisus 2 / 1 (väikeelamu / abihoone)
- hoone kõrgus 8 m / 5 m (väikeelamu / abihoone)
- parkimiskohtade arv 2

krunt pos. 4

- maakasutuse sihtotstarve E 100%
- hoonete arv 1+2 (väikeelamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete ehitisealune pind 260 m²
- hoone korruselisus 2 / 1 (väikeelamu / abihoone)
- hoone kõrgus 8 m / 5 m (väikeelamu / abihoone)
- parkimiskohtade arv 2

Elamute projekteerimisel järgida kehtivaid energiatõhususe miinimumnõudeid ning teostada radooniuuring.

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.

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

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

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

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

8.3. Planeeringuala tehnilised näitajad

- Planeeringuala suurus 0,76 ha
- olemasolev kruntide arv 1
- maatulundusmaa 100%

8.4. Arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- krundil võib paikneda üks ühepereelamu ja kuni kaks abihoonet;
- hoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt 4 meetri kaugusele. Pos. 1 ja 2 krundil hoonestusala 11113 Assaku-Jüri tee kinnistu piirist 9,7 m kaugusel, pos. 1 ja 2 juurdepääsutee poolse krundi piirist 5 m ja pos. 3 ja 4 ühispiirist 7 m. Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga vastav notariaalne kokkulepe;
- elamute suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
- abihoonete suurim lubatud kõrgus on 5 m ja lubatud korruselisus 1;
- hoonete ±0.00 on antud põhijoonisel, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50.80 – 51.50 meetrit;
- elamud on ette nähtud viilkatusega, katusekalle 30 – 45°, katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, fassaadiplaati, krohvi ja tellist, kombineerida vähemalt kahte materjali. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale, värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku, välimus peab olema visuaalselt nauditav.

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”. Kuna elamud paiknevad üksteisest piisavalt kaugel, siis on normidekohane loomuliku valguse suhe selles osas antud detailplaneeringuga tagatud. Elamute projekteerimisel arvestada ka ümbritsevast parkmetsast tuleneva valgustuse piiranguga. Lisaks arvestada majandus-ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 Eluruumile esitatavad nõuded.

Piirde kujundus peab sobima visuaalselt elamu arhitektuurse vormikeelega, piirdeaia kõrgus on 1,5 m ja juurdepääsutee poolt puitlipikpiire või võrkpiire okaspuuhekiga, kruntide vahel võib olla võrkaed, väravad ei tohi avaneda juurdepääsutee poole. Piirde asukoht on näidatud joonisel DP-04.

8.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritud kruntidele ja naaberala Piki kinnistule toimub 11113 Assaku-Jüri teelt ühiselt mahasõidult. Selleks on ette nähtud transpordimaa krunt (pos. 5) suurusega 442 m². Planeeringuala kruntidele on ette nähtud juurdepääsuservituut kõikide planeeritud kruntide kasuks. Rae valla üldplaneeringu kohaselt on 11113 Assaku-Jüri tee teekaitsevöönd 50 m ning seadusejärgne teekaitsevöönd 30 m.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt reaalsele vajadusele aga mitte vähem kui 2 kohta krundil. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimisala on planeeritud krundi sissepääsu juurde. Riigiteele parkimine keelatud, samuti manööverdamine.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv ühel krundil
1	Väikeelamu	2	2	2
2	Väikeelamu	2	2	2
3	Väikeelamu	2	2	2
4	Väikeelamu	2	2	2

Vastavalt üldplaneeringule peab alale ette nägema vähemalt 8 parkimiskohta. Planeeringulahendusega on alale planeeritud minimaalselt 8 parkimiskohta. Seega on normatiivne parkimiskohtade arv käesoleva lahendusega tagatud.

Mahasõidu nähtavuskaugus on lahendatud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid” lisas „Maanteeade projekteerimismid” punktile 5.2.1. Nähtavuskolmnurga on määratletud planeeringu põhijoonisel normide tabelis 5.1 riigitee 11113 kehtivale kiiruserežiimile 60 km/h vastavatest väärtustest (7×160 m).

Planeeringuala ja varemplaneeritud kergliiklustee ühendamiseks on planeeritud teeületuskoht ühendustee rajast kergliiklusteeni. Teesülekoha täpne asukoht määratleda ehitusprojekti staadiumis.

Maanteeameti nõuded planeeringu järgsete tegevuse kavandamisel:

- Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehituseadustiku (edaspidi 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. Riigitee kaitsevööndisse hoonetusala kavandamisel on võetud aluseks külgnevate kinnistute hoonetusjoon.
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning välja ehitamine KOV kohustus kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.
- Sadamevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

8.6. Nõuded ja soovitused ehitusprojektide koostamisel

- Arvestada punktis 8.5 toodud Maanteeameti nõudeid.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Ette on nähtud maantee poole kõrghaljastuse rida ja plankaed või okaspuuhehkega piire, mis leevendavad saaste ja müra levikut, samuti elumajade paigutusel on seda arvestatud. Vajadusel tuleb võtta hoonete projekteerimisel tarvitusele lisameetmed müra normtasemetega tagamiseks. Kuna planeering vastab Keskkonnaministri määruse nr 71 nõuetele, pole müratõrje seisukohalt vaja ette näha iseenesest mingeid täiendavaid meetmeid.
- Magamistoad, lastetoad ja muud vaikust vajavad ruumid projekteerida hoone sisekvartali poolsetele külgedele.
- Maanteepoolsetes ruumides kasutada ruumide ventileerimiseks sissepuhke-väljatõmbe ventilatsiooni. Ventileerimiseks ettenähtud elemendid ei tohi vähendada välispiirde heliisolatsiooni.

8.7. Keskkonnakaitse

Üldplaneeringu järgselt on planeeritav ala elamute tiheasustusala, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonna-tingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete

mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid. Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (üksikelamud). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Põhjavesi:

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks. Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanalisatsiooniga. Ühisveevärg tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega ja olmereovete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Lähim ohtlik ettevõtte on 1,7 km kaugusel, s.o Olerex Kütusetankla, mille soojuskiirgus või ülerõhk on vaid 412 m raadiuses, mis ei ulatu planeeringualani.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutuse nõuetele. Planeeritud tulekahju veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise. Võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

Müra:

Hindamiseks planeeringulahenduse sobivust ning vastavust keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”, teostati 15.02.2019 Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt mürauuring, mis kirjeldab liikluse müra olukorda planeeritava ala välisterritooriumil ning planeeritavate hoonete fassaadidel.

Mürauuringu koostamisel arvestati keskkonnaministri määruses 03.10.2016 nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded” toodud mürahinnangu sisunõuetega. Liikluse müra ekvivalenttase on detailplaneeringu alal müra modelleerimisele tuginedes päeval (Ld) 48 – 62 dB ning öösel (Ln) 41 – 52 dB. Kõrgeim on mürataseme Assaku-Jüri maanteega piirnevatel elamukruntidel. Vaikseimad alad jäävad hoonete vahelistele aladele (n.ö siseõued). Elamumaa kruntidel on päevane mürataseme 48 – 62 dB ja öine 41 – 52 dB. Eelnevatest tulemustest on näha, et II kategooria liikluse müra piirataset pole ületatud.

Mürahinnangu (vt ka planeeringu lisad) tulemustele tuginedes ei ole territooriumil ette nähtud hoonestusaladel müratundlike ehitiste rajamiseks vajalik täiendavate mürakaitsemeetmete (mürakaitsesein vms) rakendamine. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid.

Planeeringualale rajatavates hoonetes tuleb tagada II kategooria ala müratasemete mitte ületamine hoonete edasises projekteerimises arvestada alljärgnevaga:

1. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50% , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.
2. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
3. Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid sisehoovide poolsetele külgedele.
4. Planeeringuala põhjapiirile on ette nähtud puuderivi või tihe hekk. Haljastusel ei ole küll olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime ja saasteleevenduse mõju.

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitav on kasutada välispiirde projekteerimisel materjale, mille müraindeks on vähemalt 40 dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires. Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised” ei tohi liiklusest (auto-, raudtee ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30 dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühikordne kõrge heli) (§ 6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse” § 8 lg 2 p 17 alusel.

Jäätmekäitlus:

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

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

8.7.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

- Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloo taotlemine ei ole vajalik.
- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba.

Tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platsidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele. Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4.

- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekket kohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse. Kaevis ladustamine toimub KOVi loal (Rae valla heakorraeeskiri § 4 punkt 22).

8.8. Haljastus ja heakord

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

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (31.08.2018 seisuga) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas suuri pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik hooldamata metsamaa. Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada vähemalt 70% ulatuses krundi pindalast, korrastada hoonestusalast väljajääv metsaalune maa parkmetsaks. Hoonestust võib rajada ainult hoonestusala piires. Krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil. Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhalbastusega. Madalhalbastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Krundi iga 300 m² kohta peab olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min. 6 m. Iga likvideeritava puu kohta tuleb istutada samaväärne või väärtuslikum puuliik. Juhul kui asendusistutust ei teostata planeeringuala piires, tuleb uus asukoht määrata koostöös valla keskkonnaspetsialistiga.

Planeeringuala on vastavalt dendroloogilisele hinnangule harilikud toomingad, pihlakad, saared, lepad, sarapuud ja raagremmelgad. Puudel esineb juurepaljandeid. Kõik puud vajavad hooldusloikust, soovitatav on läbi viia valgustusraie.

Soovituslikud hooldusvõtted

Antud soovituslikud hooldusvõtted aitavad säästa olemasolevat loodust, haljastusväärtust ja taastushaljastus väärtust. Kui puudele on määratud hooldusloikus, siis teostataval hooldusloikusel tuleb jälgida võra vähendamise mahtu, mis ei tohiks ületada 15%. Vajaminev hooldusloikus on tuleb läbi viia erialaspetsialisti poolt (vähemalt arborist II kutsetunnistusele vastav kvalifikatsioon). Vastavad erialaspetsialistid on saadavad näiteks Eesti Arboristide Ühingu kaudu.

Ehitustööl tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetööl ei tohi juuri läbi raiuda või lõhki rebida, vaid juured tuleb eemaldada hargnemiskohtadelt. Tüvede kaitsmine on näidatud joonisel. Puujuurte ümbertõstmisel mitte murda juuri kokku.

Juurekaelasid ei tohi matta ka ehituse ajaks.

Kaitsetsoonid

Puude kaitsetsoonide puhul tuleb lähtuda kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud määrustest ja regulatsioonidest. Juhul, kui kohaliku omavalitsuste määrustes puudub puude kaitseala määramine, siis kaitseala arvutatakse järgmiselt:

Tüve rinnas läbimõõt cm × 0,12 = kaitsevööndi raadius meetrites ja märgitakse plaanil kaugusena tüvest.

Puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga ning puu juurestikuga. Puujuurte kaitsetsoonidel võib lisaks arvestada alljärgnevate asjaoludega:

1. rahvusvaheliselt tunnustatud kasvuruum puujuurtele on suurtel puudel vähemalt 10 m³, väikestel puudel (nt pihlakad) vähemalt 6 m³. Soovitav on jätta suurtele puudele kasvuruumi 15...20 m³, piir on kuni 75 m³, millest veelgi suurem kasvuruum ei oma juurte jaoks enam erilist tähtsust;
2. optimaalne vihmale ja õhule avatud ala puu all tüve ümber on 1,8 m (vähim 1,2 m) või suurem.

Puude kaitsmine

1. Puude kaitsmine

Kaevetöö tegemisel võra projektsioonialal paigaldatakse puudele tüvekaitsed. Ehitustöödel väärtuslike ja eriti väärtuslike puude- või taimerühma kaitsmiseks kasutada tarastamist 1,5 m kõrguse taraga järgmiselt, et puude võrad jäävad tara sisse. Kui kaitstavad taimed asuvad ehitusplatsi ääres, võib tarastada ümber haljastu, või ehitada tara ainult ehitusplatsi poolsele küljele. Tarastatud ala ei tohi kasutada materjali laoplatina.

1.1. Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.

1.2. Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga kärpida puu alumisi oksid. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed.

1.3. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

2. Puujuurte kaitsmine

2.1. Juurestiku kaitseala ulatuses teostada kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Rae valla kaevetööde eeskirjale;

2.2. Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Rae vallaga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirge, terava lõikevahendiga.

2.3. Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1× nädalas põhjalikult.

2.4. Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.

2.5. Puujuurte külmumise vältimiseks on paljandunud murdunud juurte katmine vajalik temperatuuri langemisel alates -10C°. Kaetakse juurevõrgu, geotekstiili ja kuivast poorsest materjalist külmaisolatsiooniga, (penoplast, kivivill vms ehitussoojusmaterjal).

2.6. Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks.

2.7. Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga.

8.9. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult krundi sissesõidu lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

8.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus
- valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

- krundid valgustada ja heakorrastada

- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale
- välja kujundada naabrivalve

8.11. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded ja nõuded tuleohutuse veevarustusele” alusel ning Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuspõhiste tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus”. Lisaks tuleb projekteerimisel lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest, määrustest ja seadustest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür või tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kooskõlas Päästametiga. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on vähemalt TP-3. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Detailplaneeringu ala tuleohutuse veevarustus on tagatud varemprojekteeritud (Aktsiaselts Viimsi Keevitus töö nr 36/17 Väike-Rae tee vee- ja kanalisatsioonitorustikud I, II ja III etapid) tuleohutuse hüdrantidest koguses 10 l/s. Hüdrandid on projekteeritud planeeritavast alast 50 ja 60 m kaugusele. Enne hüdrandi väljaehitamist ja nõuetekohast toimimist ei või hoonetele ehitustööd alustada.

9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat, varem planeeritud ja -projekteeritud (sh Aktsiaselts Viimsi Keevitus töö nr 36/17 Väike-Rae tee vee- ja kanalisatsioonitorustikud) olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojekti. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-04.

Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.

9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni osa koostamisel on aluseks AS ELVESO poolt 02.06.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 4-11/969-1.

Planeeringuga on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus lähimast võimalikust, projekteeritud ühenduspunktist lähtuvalt. Antud lahendus eeldab, et joonisel DP-04 toodud VK ühenduspunktid ja kanalisatsioonipumpla (projekteeritud, Aktsiaselts Viimsi Keevitus töö nr 36/17 Väike-Rae tee vee- ja kanalisatsioonitorustikud I, II ja III etapid) on välja ehitatud enne antud planeeringuga planeeritud torustike väljaehitamist. Eeltoodud projektiga projekteeritud torustikud ühendatakse Rõõla tänaval olemasolevate VK torustikega. Juhul kui eeltoodud projektiga projekteeritud torustikud ei ole välja ehitatud, tuleb antud planeeringuga ette nähtud VK trassid ühendada Rõõla tänaval asuvate VK torustikega.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 48 m³/kuus (1,6 m³/d), ca 12 m³/kuus planeeritud elamukrundi kohta. Planeeringuala veevarustuse ühenduspunkt on 11113 Assaku-Jüri tee ääres olemasolevasse trassi ja varemprojekteeritud trassi, vt joonis DP-04 ja DP-05. Planeeritud veetrass on ette nähtud ringistada planeeringualast kirdepool asuva projekteeritud ühenduspunkti ja edelas asuva olemasoleva trassiga, vt joonis DP-04. Planeeritud kruntide

veeühenduse liitumispunktid (sulgarmatuur (kummikiilsiber)) on avalikult kasutataval 11113 Assaku-Jüri teel 1 m elamukrundi piirist väljapool. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 48 m³/kuus (1,6 m³/d), ca 12 m³/kuus planeeritud elamukrundi kohta. Planeeritava kanalisatsiooni olemasolev ühenduspunkt asub Rõõla tänaval ja varem projekteeritud ühenduspunkt (Aktsiaselts Viimsi Keesvõit töö nr 36/17 Väike-Rae tee vee- ja kanalisatsioonitorustikud I, II ja III etapid) planeeringualast kirdes ja põhjas, vt joonis DP-04 ja DP-05. Varemprojekteeritud kaevudega liitumine on lähim ja maapinna kaldeid arvestades parim lahendus. Lahendus eeldab aga varemprojekteeritud ühenduspunktide ja kanalisatsioonipumpla väljaehitamist enne antud planeeringuga planeeritud kanalitrassi väljaehitamist või kanalitrassi väljaehitamist piki Väike-Rae teed koos kanalisatsioonipumplaga Rõõla tänaval asuva olemasoleva ühenduspunktini. Planeeritud kruntide reoveekanali liitumispunktid (vaatluskaevud) on avalikult kasutataval 11113 Assaku-Jüri teel 1 m elamukrundi piirist väljapool.

AS ELVESO tagab tuletoorjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s peale veetorustiku ringistamist. Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud trassivaldaja kasuks servituudi seadmise vajadusega ala laiusega 2+2 m. Ühisveevärg ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule (üldkasutatavale maale), kuid mitte sõidutee alla. Ristumisel tee maa-aladega planeerida ÜVK torustikud hülstorudes. Riigiteega ristuvad torustikud ehitada kinnisel meetodil.

Juhul kui veetorustiku pikkus kinnistu liitumispunktist veemöödusõlmeni on rohkem kui 50 m, projekteerida veemöödusõlm liitumispunkti lähedal olevasse veemöödukaevu, mis asub kinnistu sees.

9.2. Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca +49.60 kuni +51.00. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Elamu ümber (hoonestusalal) võib maapinda tõsta kuni 0,5 m. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud, sh teemaale.

Elamukruntide sademevesi juhitakse pinnasesse. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Sajuvete vooluhulgad arvutatakse vastavalt Eesti standardile EVS 848:2003.

Ärajuhitavate sadevete kogused ühe hektari kohta keskmiselt elamukruntidel on ca 10 l/s. Arvestades, et planeeritava ala suuruseks on ca 0,76 ha, siis arvutuslikuks sademevee koguseks kogu planeeringualal on 7,6 l/s, mis on pinnasesse imbumiseks sobiv.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

9.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse osas on määratud perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 29.08.2017 väljastatud tehnilised tingimused nr 302230. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 4×(3×25 A).

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on planeeritud ehitatavatest liitumiskilpidest, toitega planeeritud 0,4 kV kaabelliinidelt toitega olemasolevast Puhangu 10/0,4 kV alajaamast. Planeeritavad maakaabelliinid on ette nähtud 11113 Assaku-Jüri tee äärde teemaale, katteta teeosa alla. Pos. 2 krundi äärde on ette nähtud ka jaotuskilp. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on pos. 2 krundile ette nähtud maa-ala (servituudiala) olemasoleva 10/0,4 kV mastalajaama perspektiivselt asendamiseks samaväärsega või maksimaalselt 20/0,4 kV komplektalajaamaga.

Planeeringuala läbiv õhuliin on ette nähtud likvideerida ja asendada kaabliga. Lahendus jätkab varemplaneeritud Järve tee 2 maatükk II, Puhangu-Raki maatükk II, Kroosi 4, Rae tee 12 ja Tammiksalu kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringus antud lahendust. Kaabel läbib pos. 2 ja 4 krundi, millele on seatud servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses. Õhuliini asendus kaabliga on ette nähtud kuni pos. 4 kõrval asuva Tungri kinnistul oleva õhuliini mastini, vt joonis DP-04.

Planeeringus on määratud projekteeritavate Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi seadmise vajadusega ala 1 m kaabli teljest ning 1 m liitumiskilbist ning 2 m alajaama seinast.

Elektrilevi OÜ kooskõlastustingimus detailplaneeringuks:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

9.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 17.01.2019 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 31469482.

Planeeritavate hoonete sidevarustus on lahendatud alates Kipsi tee 1 (65301:002:1655) juures asuvast Telia sidekanalisatsiooni kaevust ASS-100. Antud kaevuga on ühendus ette nähtud juba ka Järve tee 2 maatükk II, Puhangu-Raki maatükk II, Kroosi 4, Rae tee 12 ja Tammiksalu kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringus, kus planeeritud sidekanalisatsioonitrass nähti ette 11113 Assaku-Jüri tee äärde, samuti näidati ühendus Metsatuka-Raki kinnistule. Viimast ühendust on antud planeeringuga vaid ette nähtud natuke nihutada ja planeeritud igale krundile individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Sidekanalisatsioon on planeeritud teemaale haljasala või jalgte alla.

Planeeringuga on ette nähtud servituudi seadmise vajadus sidekanalisatsiooni teljest 1 m. Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatise kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult trassi haldajaga. Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

Telia Eesti AS-i kooskõlastustingimused detailplaneeringuks:

- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused.

9.5. Soojavarustus

Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kasutada hoonete kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuvenergia lahendusi nagu õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav müra, varjureostuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu.

10. SERVITUUTIDE SEADMINE

Teeniv kinnisasi/ planeeritud krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut (planeeritav)	Servituudi sisu
Pos. 3	Pos. 1, 2, 4	Reaalservituut (planeeritav)	Reaalservituut annab õiguse juurdepääsutee rajamiseks, hoolduseks ja kasutamiseks.
Pos. 4	Pos. 1, 2, 3	Reaalservituut (planeeritav)	Reaalservituut annab õiguse juurdepääsutee rajamiseks, hoolduseks ja kasutamiseks.
Pos. 4, Tungri 65301:002:1840	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektrikaableid.
Pos. 2	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevaid elektrikaableid ja alajaama.
11113 Assaku- Jüri tee 65301:002:0178	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevaid elektrikaableid ja alajaama.

Teeniv kinnisasi/ planeeritud krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut (planeeritav)	Servituudi sisu
	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikku.
	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevaid sidekaableid.
11113 Assaku- Jüri tee 65301:001:3808	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevaid elektrikaableid.
	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikku.
	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevaid sidekaableid.
11113 Assaku- Jüri tee L10 65301:001:4758	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevaid sidekaableid.
Kipsi tee 65301:002:1652	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevaid sidekaableid.
11330 Järveküla- Jüri tee 65301:002:0285	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab sidevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevaid sidekaableid.
Rae põik 65301:001:3819	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus	Vajalik seada juhul kui Viimsi Keevitus AS töö nr 36/17 järgseid vee- ja kanalisatsioonitorustikke välja ei ehitata ja vajalikke servituute Elveso AS kasuks ei ole seatud. Isiklik kasutusõigus annab võrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat vee- ja kanalisatsioonitorustikku.
Väike-Rae tee 65301:001:3798			

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Maaüksuse jagamine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutusele;
- seada vajalikud servituudid, sh planeeringualast väljapoole kavandatud tehnovõrkudele;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- tehnovõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, sõlmida nende projekteerimise etapis eraomandis asuvate kinnistute omanikega notariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- planeeritava ala tee ja tehnovõrkude projekteerimine ning väljaehitamine toimub arendaja kulul;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Hoonete ehitamiseks ei tohi esitada Vallale ehitusloa taotlusi enne kui kergliiklustee Järve, Põrguvälja ning 11113 Assaku-Jüri tee ristmikust kuni Metsatuka-Raki ja Raki tee 2 kinnistu piirini on välja ehitatud ning on rajatud

antud planeeringuga ette nähtud ülekäigurada kergliiklusteele juurdepääsuks. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;

- moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine ja nendele hoonete ehitamine.

Seletuskirja koostas:

L. Talving

Optimal Projekt OÜ

07.03.2019