

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Kiri külavanematele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise informeerimisest 07.01.2019 nr 6-1/380
2. Kirjad puudutatud isikutele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest informeerimisest 07.01.2019 nr 6-1/379
3. Väljavõte ajalehest Harju Elu 04.01.2019 ja Rae Sõnumid (jaanuar 2019) detailplaneeringu vastuvõtmise kohta
4. Rae Vallavalitsuse 02.01.2019 korraldus nr 2 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
5. Keskkonnaameti 13.02.2018 vastuskiri nr 6-2/18/861-2
6. Terviseameti 12.02.2018 kiri nr 9.3-4/7564-4
7. Astri tee 6 kinnistu omaniku vastuskiri 29.01.2018 nr 6-1/420-1
8. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/9501 Terviseameti Põhja talitusele
9. Rae Vallavalitsuse 08.08.17 kiri nr 15-2/17-00012/445 Maanteeametile
10. Väljavõte ajalehest Harju Elu 02.02.2018 ja Rae Sõnumid (veebuar 2018) detailplaneeringu algatamise kohta
11. Kiri külavanematele ja asutustele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimisest 16.01.2018 nr 6-1/419
12. Kirjad puudutatud isikutele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimisest 16.01.2018 nr 6-1/420
13. Detailplaneeringu algatamise teade www.ametlikudteadaanded.ee-s 05.01.2018
14. Rae Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldus nr 9 Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
15. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks 19.10.2017
16. Rae Vallavalitsuse Planeerimis-ja maakorralduskomisjoni 24.08.2017 protokoll nr 2-5.1/10
17. Rae Vallavalitsuse 22.06.2017 vastuskiri nr 6-1/4389-1 Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
18. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks Rae Vallavalitsusele 23.05.2017

II Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 303949
2. ELVESO AS tehnilised tingimused nr VK-TT 006
3. TELIA Eesti AS tehnilised tingimused VK-TT 29298176
4. Dendrooloogiline hinnang Grün-E OÜ töö 2017

III Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	3
3. Planeeringu eesmärk	3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	4
4.5 Olemasolev tehnovarustus	4
4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond	4
4.7 Kehtivad piirangud	5

5.	Planeeringuettepanek	5
5.1	Krundi jaotus ja krundi ehitusõigus	5
5.2	Ehitiste arhitektuurinõuded	6
5.3	Piirded	6
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus, parkimiskorraldus	6
5.5	Haljastus ja heakorra põhimõtted	7
5.6	Vertikaalplaneerimine	9
5.7	Tuleohutusnõuded	9
5.8	Servituutide vajaduse määramine	10
6.	Tehnovõrkude lahendus	10
6.1	Veevarustus	10
6.2	Tuletõrjevarustus	10
6.3	Reoveekanaliseerimine	11
6.4	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
6.5	Elektrivarustus	11
6.6	Soojavarustus	11
6.7	Sidevarustus	11
6.8	Energiaühendus ja -tarbimise nõuded	11
7.	Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine	12
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
9.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

IV Joonised

Situatsiooniskeem		DP-01
Kontaktvööndiala		DP-02
Tugiplaan	M 1:1000	DP-03
Põhijoonis	M 1:500	DP-04
Tehnovõrkude joonis	M 1:500	DP-05
Illustreeriv joonis	M 1:500	DP-06

V Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste tabel
2. Digitaalalkirja kinnitusleht (maaomanikud)
3. ELVESO AS kooskõlastus
4. Elektrilevi OÜ kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel
5. Päästeametiga kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel
6. Valla teespetsialisti kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (2013)
- 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
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 17.01.2017, töö nr M08-17

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 helisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard 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
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 Energiatehuse 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
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 2013 Surveseadme kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitletav detailplaneeringu ala jääb Rae küla väikeelamute alasse, piirnedes Loode piiriga Loopera teega, kirde- ja kagupiiril väikeelamute kruntidega ning edelapiiril Tulbi teega.

Planeeritaval alal kehtib 21.12.2004 kehtestatud Kaasiku kinnistu detailplaneering, mis haaras ka planeeringuala ümbritsevat ala. Ette nähti ühepereelamu, mis on valdavalt välja ehitatud. Planeeringualast loodesse jääb Loopera kinnistu detailplaneeringuala ja Lepasalu kinnistu detailplaneeringu ala ühepereelamutega. Ida ja Kagu suunda jääb Tulbi tee 6 kinnistu detailplaneeringuala. Seega on planeeritav ala ümbritsetud ühepereelamutega. Lubatud korruselisus on kuni kaks, kõrgus kuni 9m. Hooned on valdavalt viilkatusega, krohvitud või telliskiviviimistlusega.

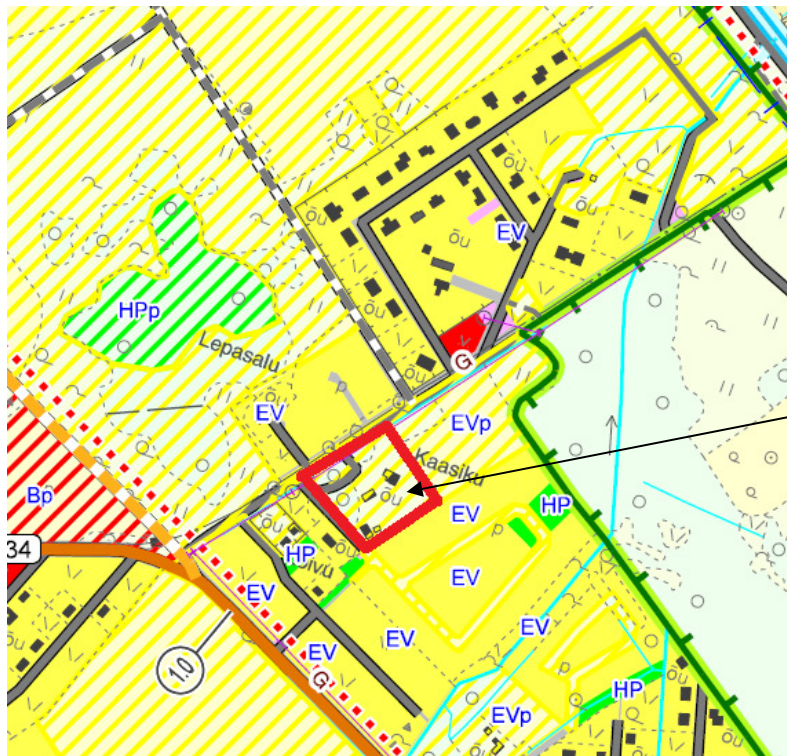
Lähim bussipeatuse on 200 m Raeküla tee ja Loopera tee ristmikul. Lähimad koolid asuvad Peetri alevikus, ca 3,5 km kumbki. Lähim lasteaiad on samuti Peetris, kaugus sama. Perspektiivselt on Rae külla ette nähtud ka koolimaja ja noortekeskus, ca 500 m kaugusele planeeritavast alast. Raeküla tee äärde on lähiajal rajamisel ka kergliiklustee, mis ühendab küla Peetri alevikuga.

3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tulbi tee 1 kinnistu jagamine 7 elamukrundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve.

Antud detailplaneeringu lahendusettepanek vastab kehtivale üldplaneeringule.



Planeeringuala

Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

Planeeritaval maa-alal kehtib Kaasiku kinnistu detailplaneering, mille järgi on Tulbi tee 1 krundile planeeritud 20% elumumaa ja 80% maatulundusmaa, kuna krundil asus olemasolev majapidamine. Seadusandluse muutumisel muudeti krunt 2016.aastal 100% elumumaa. Krundi ehitusõiguseks oli planeeritud 2 korrust, kuni 4 hoonet ja 600 m² ehitsealune pind. Käesoleva planeeringu kehtestamise järgselt muutub Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering pos 26 ala piirides kehtetuks.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav Tulbi tee 1 kinnistu on 13238 m² suurune ja asub Rae küla keskosas tihehoonestatud alal.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritav krunt on elumumaa sihtotstarbega. Hoonestus on krundi kesk- ja lõunaosas. Krundil on ehitisregistri järgi kahekorruseline 214 m² suuruse ehitisealuse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116039203, mis on kasutusel. Krundil on ka teine kahekorruseline 112 m² suuruse ehitisealuse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116039202. Lisaks on krundil ehitisregistri järgi ühekorruseline abihoone suurusega 128 m², ehitisregistri koodiga 116039205, üks 31 m² ehitisealuse pinnaga kuur, 19 m² kasvuhuone ja kuut. Kõik abihooned likvideeritakse. Elamud jäävad.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Krundi loodepiir külgneb avaliku kasutusega Loopera teega ja edelapiir Tulbi teega. Kirde ja kagupiir külgneb ühepereelamukruntidega, mille hoonestus on ühe- või kahekordne ja viilkatusega.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs krundile on Loopera ja Tulbi teelt.

4.5 Olemasolev tehnovarustus

Loopera teel on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, sh survekanalisatsioon, samuti elekrikaablid ja gaasitrassid. Tulbi teel olevad võrgud jäävad kaugemale, st ei külgne planeeritava alaga. Loopera tee ja planeeringuala vahel on kraav, mis suundub Ülemiste-Vaskjala kanalisse. Kraavi ja tee vahel on madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale. Liitumiskilp asub krundil põhjapoolse elamu juures mastil. Planeeringualal on kaks imbväljakut ja puurkaev, hoonetevahelised maakaablid ja õhuliin. Kinnistut läbib maakaabel. Puurkaev ei ole Keskkonnaregistris registreeritud.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on langusega krundi põhja nurka (ca 0,8 m langusega). Krundil on osaliselt kõrghaljastus, nii leht-kui okaspuud, samuti viljapuud. Loopera ja Tulbi tee äärne ala on võsastunud.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Loopera tee teekaitsevöönd 20 m
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2+2 m õhuliinist mõlemale poole
- Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 10+10 m õhuliinist mõlemale poole
- Kraavi kaitsevöönd 1 m
- kaitsmata põhjaveega ala

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Tulbi tee 1 kinnistu jagatakse kümneks kinnistuks. Elamumaa sihtotstarbega ehitusõigusega krunte on seitse. Kolm loodavat kinnistut on transpordimaad.

Kruntide ehitusõigus on antud allpool. Rajatiste, nagu katusealused, kaminanurk jms, arvu ei reguleerita, need võivad paikneda ka hoonestusalast väljapool, va pos 1 – 3 ja 7 kruntidel elamu hoonestusala ja Loopera tee ning Tulbi tee vahel. Lubatav korruselisis elamul on kuni kaks maaapealset korrust. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit. Abihoonete korruselisis on üks ja kõrgus kuni 5 m, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Aastal 2020 ehitusluba taotledes peavad elamud olema projekteeritud liginullenergiahooned kui vastav seadusandlus seda nõuab.

POS 1

Krundi suurus – 1499 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 2

Krundi suurus – 1506 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 3

Krundi suurus – 1765 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 4

Krundi suurus – 1502 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 5

Krundi suurus – 1506 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 6

Krundi suurus – 1500 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, abihoonel 1

POS 7

Krundi suurus – 2000 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa, kahepereelamu

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, abihoonel 1

POS 8

Krundi suurus – 687 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

POS 9

Krundi suurus – 967 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

POS 10

Krundi suurus – 304 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: puitu, millega võib kombineerida betooni, kivi, krohvi, tellise ja või klaasiga. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Olemasolevad elamud on ette nähtud viilkatusega, kalle 15-40°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Uued elamud ja nende abihooned on lamekatusega. Katusekatte tooniks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Sokli kõrgus võib olla kuni 40 cm, va olemasolevad elamud. Põhijoonisel on näidatud hoone 1. korruse põranda tasapinna soovituslik absoluutkõrgus.

5.3 Piirded

Piirded on kõrgusega 1,3 m. Tänava poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev puitlipikpiire, latid vertikaalsed. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Olemasolevad piirded likvideeritakse.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad.

Juurdepääs planeeritavatele pos 1 ja pos 2 kruntidele on planeeritud Loopera teelt, kuhu rajatakse uus juurdepääs. Juurdepääsu alla tuleb paigaldada trüüp ja puhastada kraav. Trüübi otsad kindlustada. Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Juurdepääs olemasoleva elamuni ja sinna juurde kuuluv trüüp likvideeritakse, st taastatakse kraav. Pos 3 ja 7 saavad juurdepääsu otse Tulbi teelt. Olemasolev juurdepääs Tulbi teelt likvideeritakse.

Juurdepääsuks pos 4, 5 ja 6 kruntidele on planeeritud eraldi transpordimaa, tupiktee, mille lõpus on ümberkeeramiskoht. Pos 1 ja 2 kruntide juurdepääs on ühine ja nendele kruntidele seatakse juurdepääsuservituudid vastastikuti. Kinnistutele juurdepääsude asukohad täpsustatakse eraldi vastava projektiga, kuid need peavad asuma detailplaneeringus näidatud krundi küljel.

Kruntidele juurdepääsud on asfaltkattega, samuti juurdepääsutee.

Parkimise planeerimisel on aluseks võetud Rae valla üldplaneering, mis sätestab ühe elamuühiku kohta vähemalt 2 parkimiskohta ja standard EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritud parkimiskohtade arv arvestab lisaks külaliste parkimisvajadust, mis samuti on ette nähtud krundi siseselt, et ei takistataks liiklust sõiduteel ja ei pargitaks teemaa murupinnale. Külaliste parkimiskohad võivad paikneda krundi siseselt ka juurdepääsuteel. Ei pea olema eraldi parkimiskoht projekteeritud või vastava suurusega parkimisplats.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv**
1	ühepereelamu*	1x2	2	4
2	ühepereelamu*	1x2	2	4
3	ühepereelamu*	2x2	2	4
4	ühepereelamu*	1x2	2	4
5	ühepereelamu*	1x2	2	4
6	ühepereelamu*	1x2	2	4
7	kahepereelamu*	2x2	4	6
Planeeritud parkimiskohtade arv			16	30

*aluseks EVS 843:2016 tabel 9.2, väikeelamute ala

**koos külaliskohtadega

Sademeveed juhitakse teede piki- ja põikkalletega teemaaala haljasribadele, kustkaudu toimub loomulik vee imbumine pinnasesse (pinnas on sõre).

Tee ja sissesõitude vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teedele. Olemasolevad sissesõidud likvideerida tasandades need ülejäänud krundi pinnaga tasaseks.

Pos 9 ja 10 transpordimaa krundid on avaliku kasutusega ja üle antavad valla omandisse 3 kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Pos 8 jääb eraomandisse. Sellele tuleb seada juurdepääsu servituut pos 4, 5 ja 6 kasuks.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on loode, lääne ja edelaosas valdavalt võsastunud, kus on väheväärtuslikke põõsas-ja puudegrupe. Elamute ümbruses on üksikud puud või väiksemad puudegrupid, kus on valdavalt väheväärtuslikud puud, kümmekond olulist puud ja paar väärtuslikku mändi. Planeeritavast alast moodustab olemasolev kõrghaljastus ca 24%, sellest elamukruntidele jäävast osast (21,5%) tuleb olemasolev kõrghaljastus (va viljapuud) säilitada vähemalt 70% ulatuses, korrastada olemasolev kõrghaljastusega ala võsast ja kujundada kruntide kõrghaljastusega osa hoonete ümbruses parkmetsaks.

Planeeritaval alal on eelkõige sookased, aga ka üksikud harilikud haavad, toomingad, saared, vahtrad, pihlakad ja männid, mustad lepad, kuldask, paar hobukastanit, torkav kuusk, raagremmelgad.

Elamukrundi iga 300 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 6 m. See on eelkõige pos 6 ja 7 kruntide kohta, kuna teistel elamukruntidel on olemasolev kõrghaljastus ja selle korrastamisel peaks igale krundile jääma rohkem puid. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Asendusistikute arv sõltub mahavõetava puu liigist ja vastava arvu määravad valla keskkonnaspetsialistid. Juhul kui asendusistikut ei teostata planeeringuala piires, tuleb uus asukoht määrata koostöös valla keskkonnaspetsialistiga.

Likvideerida on lubatud eelkõige puid, mis jäävad hoonestuse, tehnovõrkude ja juurdepääsutee alla, mahavõetavad puud täpsustada ehitusprojektiga.

Puudel esineb juurepaljandeid. Kõik puud vajavad hooldusloikust. Enamus puudest sobib säilitamiseks haljastusena, kuid on soovitatav vältida puid juurekaela tõusuga (märgistatud dendroloogilise uuringu tabelis JKT). Juurekaela tõus viitab juuremädanikule ja põhjustab puu langemise ohtu.

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.

Ehitustöödel tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetöödel 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.

Kaevetööde planeerimisel tuleb ennekoike lähtuda juurestiku kaitsealast.

Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt cm x 0,12 = kaitsevööndi raadius meetrites ja märgitakse plaanil kaugusena tüvest. Juurestiku kaitseala võib vähendada või siduda võra projektsiooniga maapinnal Rae Vallavalituse keskkonnaspetsialisti nõusolekul. 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:
 - suured puud vähemalt 10 m³
 - väikesed puud (nt. pihlakad) vähemalt 6 m³
 - soovitatav 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.

Juurestiku kaitseala ulatuses teostada kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Rae valla kaevetööde eeskirjale. Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Rae vallaga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirge, terava lõikevahendiga.

Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult. Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.

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

Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks. Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga. 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 laoplatsina. Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.

Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga karpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

Loopera tee äärsetele kruntidele pos 1, 2 ja 3 on õhuliini kaitsevööndi ja hoonestusala vahele ette nähtud puudest alleetüüpi rida analoogselt Kaasiku III ja lähiala kõrvalplaneeringualale.

Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m, on vajalik vastava kinnistu omaniku kooskõlastus.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf on planeeritava alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m). Veendumaks hoonetes radooniohutu keskkonna loomises, on kohustuslik enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

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.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta hoonestusala piires kuni 0,5 m. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast, st sademe- ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistutele ja transpordimaale on keelatud. Olemasolevad juurdepääsuteed likvideeritakse ja kruntide pind tasandatakse. Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektidega. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 41,4 - 43,0 m. Kõrgused on antud Balti süsteemis, mitte Amsterdam. Sademevesi vt p 6.4.

5.7 Tuleohutusnõuded

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

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuju on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Väravate vaba sisenemislaius vähemalt 3,5 m, avanevad sissepoole. Juurdepääsu ja maja vahele ei või jääda kõrghaljastust.

Hoonete tulepüsisivusklass on minimaalselt TP-3.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega Loopera teel ja Tulbi teel. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s. Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt EVS 812-6 nõuetele.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Pos 1-3 kruntidel paikneb 20 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m, millele vaja seada servituut kaitsevööndi ulatuses. Pos 1-3 ja 5-7 kruntidele vaja seada liitumiskilpide kaitsevööndi ulatuses servituudid, mis täpsustatakse vastava projektiga. Pos 1-7 kruntidele vaja seada vee-ja kanalisatsiooni liitumispunktide kaitsevööndi ulatuses servituudid, mis täpsustatakse vastava projektiga. Pos 6-7 kruntidel oleva kaabelliini kaitsevööndi 1+1 ulatuses seada servituut. Pos 8, 9 ja 10 kruntidele seada planeeritud tehnovõrkudest tulenevad servituudid kaitsevööndite ulatuses. Isiklik kasutusõigus seada valdaja kasuks.
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Rae Vallavalitsus	Pos 1 ja 2 kruntidele tuleb seada reaalservituut juurdepääsu tagamiseks pos 1 ja 2 kasuks. Pos 8 krundile tuleb seada reaalservituut pos 4, 5 ja 6 kasuks juurdepääsu tagamiseks.

Lisaks on kitsenduse pos 9 krundil kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast arvestatuna.

Pos 1-3 kruntidel on Loopera tee teekaitsevöönd 20 m ja pos 3 ja 7 kruntidel Tulbi tee teekaitsevöönd 10 m.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

6.1 Veevarustus

Kinnistul on puurkaev, mis ei ole Keskkonnaregistris registreeritud ja likvideeritakse. Samuti likvideeritakse olemasolevad kinnistu sisesed veetorud.

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 006. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 3,2 m³/d, 96 m³ kuus. Olemasolev puurkaev likvideeritakse.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud ringistada Tulbi tee ja Loopera tee torustike vahel.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. ÜVK torustikele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

6.2 Tuletõrjevastustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega Loopera teel ja Tulbi teel. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s.

6.3 Reoveekanaliseerimine

Kinnistul on kaks imbväljakut ja selle ühendus kanalisatsioonitorustikega. Imbväljakud ja torustikud likvideeritakse.

Kanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 006. Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt vastavalt lubatud veetarbimisele on ca 3,2 m³/d. Olemasolevad imbväljakud/kaevud likvideeritakse.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Planeeritud teemaale on ette nähtud survekanalisatsioonitorustik. Pos 4, 5 ja 6 kinnistutele projekteerida 1 m kinnistu piirist survekanalisatsiooniga liitumispunkt (maakraan). Pos 4, 5 ja 6 kruntidel on liitumispunkti lähedale krundi murupinnale ette nähtud survepumpplaga kaev survekanalisatsiooni pumpamiseks. Tulbi teele on ette nähtud iseoolne kanalisatsioon olemasoleva torustikuni. Pos 1 ja 2 krundid ühendatakse Loopea tee äärse iseoolse kanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. ÜVK torustikele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

6.4 Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimine

Planeeringualale jääb olemasolev Loopera tee äärne kraaviosa, see on toimiv eesvool Vaskjala-Ülemiste kanalini. Kraav tuleb korrastada ja võsast/puudest puhastada. Juurdepääsu rajamiseks pos 1 ja 2 kruntidele, tuleb paigaldada vooluhulka arvestav truup. Kruntide sademeveed immutada krundi pinnasesse, soovitatavalt koguda krundi piires, nt kastmisveeks. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni ja naaberkinnistutele peab olema välistatud.

6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 303949.

Planeeringualal on õhuliinid, mis likvideeritakse, sh mastid, vt DP-05.

Detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 7x (3x25 A) on ette nähtud projekteeritavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4 kV kaablilt. Projekteeritavate 0,4 kV kaabelliinide toide on ette nähtud olemasolevast Roosipõõsa 10/0,4 kV alajaamast.

Määratud on projekteeritavate 0,4 kV kaablite trassid alates toitepunktist Roosipõõsa alajaamas ja jaotusliitumiskilpide asukohad.

Projekteeritavatele jaotusliitumiskilpidele tuleb määrata teenindusmaa ning juurdepääs. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringuga on määratud olemasolevale (pos 1, 2, 3, 6, 7, 9) ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnoarajistele servituudi ala.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.6 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt hoone projekti mahus. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kasutada hoonete kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuvenergia lahendusi nagu õhk-vee soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav müra, varjureostuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu. Samuti ei ole lubatud vertikaalne maaküte.

6.7 Sidevarustus

Rae küla piirkonnas puudub kaasaegne sidekaablivõrk. Tulbi teel asuv sidekanalisatsioon ei kuulu Teliale ega ole Telia võrguga ühendatud. Telekommunikatsiooniühendusega varustamine on võimalik lahendada tellides vajaliku mahuga mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

6.8 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 kliimaatiliste 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.

Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest 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 ja paarismajad). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariiolekordade 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.

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlike aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevise teiseldamisel lähtuda maapõueseaduses § 97 toodud nõuetest.

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakendusele (16.11.2017) on lähim maardla (Rae 2 turbatootmisala, koodiga nr 242) planeeringualast 795 m kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

Planeeringualal asub kõrghaljastatus. Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti. Planeerimismenetluse käigus on teostatud maa-ala dendroloogiline inventeerimine, mille tulemusel on suurem osa kõrghaljastusest väheväärtuslik. Vähesel määral on olulist kõrghaljastust ja paar väärtuslikku puud. Valdavalt puud säilitatakse ja puudealune korrastatakse.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (16.11.2017) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, arheoloogiamälestisi ega Natura 2000 võrgustiku ala.

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktidega.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju.

Piirülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha. Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik.

Hoonete ehitamine nõuab palju ressursse (nt kruus, liiv, puit jms), mis pärinevad teistest piirkondadest, kuna kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitavate materjalide ning vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb ladestamisele. Jäätmete kohapealseks taaskasutamiseks on vajalik jäätmekäitleja registreerimistõend või jäätmeluba (samuti peab jäätmete vastuvõtja omama selleks vastavat luba). Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe.

Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitiste kasutamisega kaasneb piirkonnas müra suurenemine (laste tegevus õues, elamutes lähtuv hääled, muusika jms). Eeldatavalt toimub see päevasel ajal ja ei ületa lubatud piirnorme.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga teega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Õhusaastet tekitavaid ettevõtteid piirkonnas ei ole, samuti on olemasolevad ja planeeritav tee asfaltkattega ning vähest saastet tekitavad vaid lennukid.

Olemasolev insolatsioon planeeringualal planeeringulahendusega ei vähene, pigem suureneb kõrghaljastusega alade puhastamisega võsast ja kahjustunud puude mahavõtmise ning hooldusraidega.

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.

Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (piire, kõrghaljastus) või siseruumi müra eest kaitstes. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Eesti geoloogiakeskuse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal. Veekasutuse planeerimisel tuleb arvestada nii piirkonnale (vallale) kasutamiseks kinnitatud põhjaveevarusid kui vee erikasutuslubadega juba lubatud veevõttu kogu valla ulatuses (vaba põhjavee ressursi olemasolu), sest põhjavee II horisondi ja sügavamate kihtide veeressursi kasutus on piiratud (vallale eraldatud veeressurss). Põhjavee võtuks üle 5m³/d on vaja vee-erikasutusluba. Kuna liitutakse Elveso AS veevarustussüsteemiga, peab vee-erikasutusluba veevõtuks põhjaveest olema Elveso AS'lt. Detailplaneeringu alal ja naaberkiinnistutel ei ole keskkonnaregistrisse kantud puurkaeve. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- 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“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavalikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa 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 piinormi 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 kõvakatttega 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 põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise 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 tekkelahendusest 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. Kaevise ladustamine toimub KOVi loal (Rae valla heakorraeeskiri § 4 punkt 22).

Elamute kasutamisel vajatakse olmevett ja eeldatavalt juhitakse ära reovett sarnane kogus.

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Ka kanaliseerimine on ühiskanaliseerimise. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski sel kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, seega ka lähipiirkonna puurkaevude reostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. 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 ebatavaliste 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

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine 3 kuu jooksul planeeringu kehtestamisest ja pos 9 ning 10 kruntide üleandmine vallale 3 kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest
2. tehnovõrkudega liitumiseks liitumislepingute sõlmimine, tehnovõrkude projekteerimine ja vajalike servituutide seadmine
3. kruntide juurdepääsude, sh planeeritud sõidutee ja truubi projekteerimine
4. ehituslubade taotlemine ja väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja juurdepääsude ehitamiseks
5. kruntide juurdepääsude (sh truup) ja planeeritud sõidutee, tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni), kraavi puhastamine ja töökorras oleku tagamine, vana truubi likvideerimine, olemasolevate juurdepääsude likvideerimine ja pinnase tasandamine
6. kasutuslubade taotlemine ja väljastamine
7. hoonete projekteerimine, ehitusloa taotlemine ja väljastamine peale teede-ja tehnovõrkudele kasutusloa saamist

Koostas: L.Talving

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Kiri külavanematele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise informeerimisest 07.01.2019 nr 6-1/380
2. Kirjad puudutatud isikutele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest informeerimisest 07.01.2019 nr 6-1/379
3. Väljavõte ajalehest Harju Elu 04.01.2019 ja Rae Sõnumid (jaanuar 2019) detailplaneeringu vastuvõtmise kohta
4. Rae Vallavalitsuse 02.01.2019 korraldus nr 2 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
5. Keskkonnaameti 13.02.2018 vastuskiri nr 6-2/18/861-2
6. Terviseameti 12.02.2018 kiri nr 9.3-4/7564-4
7. Astri tee 6 kinnistu omaniku vastuskiri 29.01.2018 nr 6-1/420-1
8. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/9501 Terviseameti Põhja talitusele
9. Rae Vallavalitsuse 08.08.17 kiri nr 15-2/17-00012/445 Maanteeametile
10. Väljavõte ajalehest Harju Elu 02.02.2018 ja Rae Sõnumid (veebuar 2018) detailplaneeringu algatamise kohta
11. Kiri külavanematele ja asutustele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimisest 16.01.2018 nr 6-1/419
12. Kirjad puudutatud isikutele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimisest 16.01.2018 nr 6-1/420
13. Detailplaneeringu algatamise teade www.ametlikudteadaanded.ee-s 05.01.2018
14. Rae Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldus nr 9 Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
15. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks 19.10.2017
16. Rae Vallavalitsuse Planeerimis-ja maakorralduskomisjoni 24.08.2017 protokoll nr 2-5.1/10
17. Rae Vallavalitsuse 22.06.2017 vastuskiri nr 6-1/4389-1 Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
18. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks Rae Vallavalitsusele 23.05.2017

II Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 303949
2. ELVESO AS tehnilised tingimused nr VK-TT 006
3. TELIA Eesti AS tehnilised tingimused VK-TT 29298176
4. Dendroloogiline hinnang Grün-E OÜ töö 2017

III Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	3
3. Planeeringu eesmärk	3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	4
4.5 Olemasolev tehnovarustus	4
4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond	4
4.7 Kehtivad piirangud	5

5.	Planeeringuettepanek	5
5.1	Krundi jaotus ja krundi ehitusõigus	5
5.2	Ehitiste arhitektuurinõuded	6
5.3	Piirded	6
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus, parkimiskorraldus	6
5.5	Haljastus ja heakorra põhimõtted	7
5.6	Vertikaalplaneerimine	9
5.7	Tuleohutusnõuded	9
5.8	Servituutide vajaduse määramine	10
6.	Tehnovõrkude lahendus	10
6.1	Veevarustus	10
6.2	Tuletõrjevarustus	10
6.3	Reoveekanaliseerimine	11
6.4	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
6.5	Elektrivarustus	11
6.6	Soojavarustus	11
6.7	Sidevarustus	11
6.8	Energiaühendus ja -tarbimise nõuded	11
7.	Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine	12
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
9.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

IV Joonised

Situatsiooniskeem		DP-01
Kontaktvööndiala		DP-02
Tugiplaan	M 1:1000	DP-03
Põhijoonis	M 1:500	DP-04
Tehnovõrkude joonis	M 1:500	DP-05
Illustreeriv joonis	M 1:500	DP-06

V Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste tabel
2. Digitaalalkirja kinnitusleht (maaomanikud)
3. ELVESO AS kooskõlastus
4. Elektrilevi OÜ kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel
5. Päästeametiga kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel
6. Valla teespetsialistiga kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (2013)
- 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
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnoorkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 17.01.2017, töö nr M08-17

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 helisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard 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
- 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
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 2013 Surveseadme kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitlev detailplaneeringu ala jääb Rae küla väikeelamute alasse, piirnedes Loode piiriga Loopera teega, kirde- ja kagupiiril väikeelamute kruntidega ning edelapiiril Tulbi teega.

Planeeritaval alal kehtib 21.12.2004 kehtestatud Kaasiku kinnistu detailplaneering, mis haaras ka planeeringuala ümbritsevat ala. Ette nähti ühepereelamu, mis on valdavalt välja ehitatud. Planeeringualast loodesse jääb Loopera kinnistu detailplaneeringuala ja Lepasalu kinnistu detailplaneeringu ala ühepereelamutega. Ida ja Kagu suunda jääb Tulbi tee 6 kinnistu detailplaneeringuala. Seega on planeeritav ala ümbritsetud ühepereelamutega. Lubatud korruselisus on kuni kaks, kõrgus kuni 9m. Hooned on valdavalt viilkatusega, krohvitud või telliskivi viimistlusega.

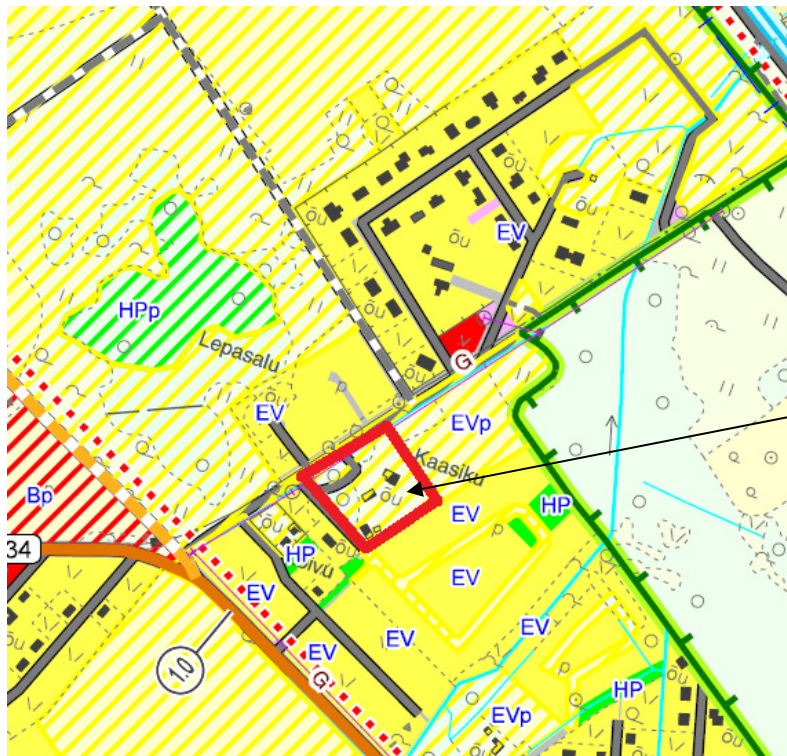
Lähim bussipeatuse on 200 m Raeküla tee ja Loopera tee ristmikul. Lähimad koolid asuvad Peetri alevikus, ca 3,5 km kumbki. Lähim lasteaiad on samuti Peetris, kaugus sama. Perspektiivselt on Rae külla ette nähtud ka koolimaja ja noortekeskus, ca 500 m kaugusele planeeritavast alast. Raeküla tee äärde on lähiajal rajamisel ka kergliiklustee, mis ühendab küla Peetri alevikuga.

3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tulbi tee 1 kinnistu jagamine 7 elamukrundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnoorkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve.

Antud detailplaneeringu lahendusettepanek vastab kehtivale üldplaneeringule.



Planeeringuala

Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

Planeeritaval maa-alal kehtib Kaasiku kinnistu detailplaneering, mille järgi on Tulbi tee 1 krundile planeeritud 20% elumumaa ja 80% maatulundusmaa, kuna krundil asus olemasolev majapidamine. Seadusandluse muutumisel muudeti krunt 2016.aastal 100% elumumaa. Krundi ehitusõiguseks oli planeeritud 2 korrust, kuni 4 hoonet ja 600 m² ehitisealune pind. Käesoleva planeeringu kehtestamise järgselt muutub Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering pos 26 ala piirides kehtetuks.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav Tulbi tee 1 kinnistu on 13238 m² suurune ja asub Rae küla keskosas tihehoonestatud alal.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritav krunt on elumumaa sihtotstarbega. Hoonestus on krundi kesk- ja lõunaosas. Krundil on ehitisregistri järgi kahekorruseline 214 m² suuruse ehitisealuse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116039203, mis on kasutusel. Krundil on ka teine kahekorruseline 112 m² suuruse ehitisealuse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116039202. Lisaks on krundil ehitisregistri järgi ühekorruseline abihoone suurusega 128 m², ehitisregistri koodiga 116039205, üks 31 m² ehitisealuse pinnaga kuur, 19 m² kasvuhuone ja kuut. Kõik abihooned likvideeritakse. Elamud jäävad.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Krundi loodepiir külgneb avaliku kasutusega Loopera teega ja edelapiir Tulbi teega. Kirde ja kagupiir külgneb ühepereelamukruntidega, mille hoonestus on ühe- või kahekordne ja viilkatusega.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs krundile on Loopera ja Tulbi teelt.

4.5 Olemasolev tehnovarustus

Loopera teel on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, sh survekanalisatsioon, samuti elekrikaablid ja gaasitrassid. Tulbi teel olevad võrgud jäävad kaugemale, st ei külgne planeeritava alaga. Loopera tee ja planeeringuala vahel on kraav, mis suundub Ülemiste-Vaskjala kanalisse. Kraavi ja tee vahel on madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale. Liitumiskilp asub krundil põhjapoolse elamu juures mastil. Planeeringualal on kaks imbväljakut ja puurkaev, hoonetevahelised maakaablid ja õhuliin. Kinnistut läbib maakaabel. Puurkaev ei ole Keskkonnaregistris registreeritud.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on langusega krundi põhja nurka (ca 0,8 m langusega). Krundil on osaliselt kõrghaljastus, nii leht-kui okaspuud, samuti viljapuud. Loopera ja Tulbi tee äärne ala on võsastunud.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Loopera tee teekaitsevöönd 20 m
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2+2 m õhuliinist mõlemale poole
- Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 10+10 m õhuliinist mõlemale poole
- Kraavi kaitsevöönd 1 m
- kaitsmata põhjaveega ala

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Tulbi tee 1 kinnistu jagatakse kümneks kinnistuks. Elamumaa sihtotstarbega ehitusõigusega krunte on seitse. Kolm loodavat kinnistut on transpordimaad.

Kruntide ehitusõigus on antud allpool. Rajatiste, nagu katusealused, kaminanurk jms, arvu ei reguleerita, need võivad paikneda ka hoonestusalast väljapool, va pos 1 – 3 ja 7 kruntidel elamu hoonestusala ja Loopera tee ning Tulbi tee vahel. Lubatav korruselisis elamul on kuni kaks maaapealset korrust. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit. Abihoonete korruselisis on üks ja kõrgus kuni 5 m, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Aastal 2020 ehitusluba taotledes peavad elamud olema projekteeritud liginullenergiahooned kui vastav seadusandlus seda nõuab.

POS 1

Krundi suurus – 1499 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 2

Krundi suurus – 1506 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 3

Krundi suurus – 1765 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 4

Krundi suurus – 1502 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 5

Krundi suurus – 1506 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 6

Krundi suurus – 1500 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, abihoonel 1

POS 7

Krundi suurus – 2000 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa, kahepereelamu

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, abihoonel 1

POS 8

Krundi suurus – 687 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

POS 9

Krundi suurus – 967 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

POS 10

Krundi suurus – 304 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: puitu, millega võib kombineerida betooni, kivi, krohvi, tellise ja või klaasiga. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Olemasolevad elamud on ette nähtud viilkatusega, kalle 15-40°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Uued elamud ja nende abihooned on lamekatusega. Katusekatte tooniks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Sokli kõrgus võib olla kuni 40 cm, va olemasolevad elamud. Põhijoonisel on näidatud hoone 1. korruse põranda tasapinna soovituslik absoluutkõrgus.

5.3 Piirded

Piirded on kõrgusega 1,3 m. Tänava poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev puitlipikpiire, latid vertikaalsed. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Olemasolevad piirded likvideeritakse.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad.

Juurdepääs planeeritavatele pos 1 ja pos 2 kruntidele on planeeritud Loopera teelt, kuhu rajatakse uus juurdepääs. Juurdepääsu alla tuleb paigaldada trüüp ja puhastada kraav. Trüübi otsad kindlustada. Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Juurdepääs olemasoleva elamuni ja sinna juurde kuuluv trüüp likvideeritakse, st taastatakse kraav. Pos 3 ja 7 saavad juurdepääsu otse Tulbi teelt. Olemasolev juurdepääs Tulbi teelt likvideeritakse.

Juurdepääsuks pos 4, 5 ja 6 kruntidele on planeeritud eraldi transpordimaa, tupiktee, mille lõpus on ümberkeeramiskoht. Pos 1 ja 2 kruntide juurdepääs on ühine ja nendele kruntidele seatakse juurdepääsuservituudid vastastikuti. Kinnistutele juurdepääsude asukohad täpsustatakse eraldi vastava projektiga, kuid need peavad asuma detailplaneeringus näidatud krundi küljel.

Kruntidele juurdepääsud on asfaltkattega, samuti juurdepääsutee.

Parkimise planeerimisel on aluseks võetud Rae valla üldplaneering, mis sätestab ühe elamuühiku kohta vähemalt 2 parkimiskohta ja standard EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritud parkimiskohtade arv arvestab lisaks külaliste parkimisvajadust, mis samuti on ette nähtud krundi siseselt, et ei takistataks liiklust sõiduteel ja ei pargitaks teemaa murupinnale. Külaliste parkimiskohad võivad paikneda krundi siseselt ka juurdepääsuteel. Ei pea olema eraldi parkimiskoht projekteeritud või vastava suurusega parkimisplats.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv**
1	ühepereelamu*	1x2	2	4
2	ühepereelamu*	1x2	2	4
3	ühepereelamu*	2x2	2	4
4	ühepereelamu*	1x2	2	4
5	ühepereelamu*	1x2	2	4
6	ühepereelamu*	1x2	2	4
7	kahepereelamu*	2x2	4	6
Planeeritud parkimiskohtade arv			16	30

*aluseks EVS 843:2016 tabel 9.2, väikeelamute ala

**koos külaliskohtadega

Sademeveed juhitakse teede piki- ja põikkalletega teemaaala haljasribadele, kustkaudu toimub loomulik vee imbumine pinnasesse (pinnas on sõre).

Tee ja sissesõitude vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teedele. Olemasolevad sissesõidud likvideerida tasandades need ülejäänud krundi pinnaga tasaseks.

Pos 9 ja 10 transpordimaa krundid on avaliku kasutusega ja üle antavad valla omandisse 3 kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Pos 8 jääb eraomandisse. Sellele tuleb seada juurdepääsu servituut pos 4, 5 ja 6 kasuks.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on loode, lääne ja edelaosas valdavalt võsastunud, kus on väheväärtuslikke põõsas-ja puudegrupe. Elamute ümbruses on üksikud puud või väiksemad puudegrupid, kus on valdavalt väheväärtuslikud puud, kümmekond olulist puud ja paar väärtuslikku mändi. Planeeritavast alast moodustab olemasolev kõrghaljastus ca 24%, sellest elamukruntidele jäävast osast (21,5%) tuleb olemasolev kõrghaljastus (va viljapuud) säilitada vähemalt 70% ulatuses, korrastada olemasolev kõrghaljastusega ala võsast ja kujundada kruntide kõrghaljastusega osa hoonete ümbruses parkmetsaks.

Planeeritaval alal on eelkõige sookased, aga ka üksikud harilikud haavad, toomingad, saared, vahtrad, pihlakad ja männid, mustad lepad, kuldask, paar hobukastanit, torkav kuusk, raagremmelgad.

Elamukrundi iga 300 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 6 m. See on eelkõige pos 6 ja 7 kruntide kohta, kuna teistel elamukruntidel on olemasolev kõrghaljastus ja selle korrastamisel peaks igale krundile jääma rohkem puid. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Asendusistikute arv sõltub mahavõetava puu liigist ja vastava arvu määravad valla keskkonnaspetsialistid. Juhul kui asendusistikut ei teostata planeeringuala piires, tuleb uus asukoht määrata koostöös valla keskkonnaspetsialistiga.

Likvideerida on lubatud eelkõige puid, mis jäävad hoonestuse, tehnovõrkude ja juurdepääsutee alla, mahavõetavad puud täpsustada ehitusprojektiga.

Puudel esineb juurepaljandeid. Kõik puud vajavad hooldusloikust. Enamus puudest sobib säilitamiseks haljastusena, kuid on soovitatav vältida puid juurekaela tõusuga (märgistatud dendroloogilise uuringu tabelis JKT). Juurekaela tõus viitab juuremädanikule ja põhjustab puu langemise ohtu.

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.

Ehitustöödel tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetöödel 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.

Kaevetööde planeerimisel tuleb ennekõike lähtuda juurestiku kaitsealast.

Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnaläbimõõt cm x 0,12 = kaitsevööndi raadius meetrites ja märgitakse plaanil kaugusena tüvest. Juurestiku kaitseala võib vähendada või siduda võra projektsiooniga maapinnal Rae Vallavalituse keskkonnaspetsialisti nõusolekul. 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:
 - suured puud vähemalt 10 m³
 - väikesed puud (nt. pihlakad) vähemalt 6 m³
 - soovitatav 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.

Juurestiku kaitseala ulatuses teostada kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Rae valla kaevetööde eeskirjale. Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Rae vallaga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirge, terava lõikevahendiga.

Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult. Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.

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

Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks. Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga. 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 laoplatsina. Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.

Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga karpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

Loopera tee äärsetele kruntidele pos 1, 2 ja 3 on õhuliini kaitsevööndi ja hoonestusala vahele ette nähtud puudest alleetüüpi rida analoogselt Kaasiku III ja lähiala kõrvalplaneeringualale.

Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m, on vajalik vastava kinnistu omaniku kooskõlastus.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf on planeeritava alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m). Veendumaks hoonetes radooniohutu keskkonna loomises, on kohustuslik enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

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.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta hoonestusala piires kuni 0,5 m. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast, st sademe- ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistutele ja transpordimaale on keelatud. Olemasolevad juurdepääsuteed likvideeritakse ja kruntide pind tasandatakse. Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektidega. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 41,4 - 43,0 m. Kõrgused on antud Balti süsteemis, mitte Amsterdam. Sademevesi vt p 6.4.

5.7 Tuleohutusnõuded

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

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuju on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Väravate vaba sisenemislaius vähemalt 3,5 m, avanevad sissepoole. Juurdepääsu ja maja vahele ei või jääda kõrghaljastust.

Hoonete tulepüsisivusklass on minimaalselt TP-3.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega Loopera teel ja Tulbi teel. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s. Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt EVS 812-6 nõuetele.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Pos 1-3 kruntidel paikneb 20 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m, millele vaja seada servituut kaitsevööndi ulatuses. Pos 1-3 ja 5-7 kruntidele vaja seada liitumiskilpide kaitsevööndi ulatuses servituudid, mis täpsustatakse vastava projektiga. Pos 1-7 kruntidele vaja seada vee-ja kanalisatsiooni liitumispunktide kaitsevööndi ulatuses servituudid, mis täpsustatakse vastava projektiga. Pos 6-7 kruntidel oleva kaabelliini kaitsevööndi 1+1 ulatuses seada servituut. Pos 8, 9 ja 10 kruntidele seada planeeritud tehnovõrkudest tulenevad servituudid kaitsevööndite ulatuses. Isiklik kasutusõigus seada valdaja kasuks.
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Rae Vallavalitsus	Pos 1 ja 2 kruntidele tuleb seada reaalservituut juurdepääsu tagamiseks pos 1 ja 2 kasuks. Pos 8 krundile tuleb seada reaalservituut pos 4, 5 ja 6 kasuks juurdepääsu tagamiseks.

Lisaks on kitsenduse pos 9 krundil kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast arvestatuna.

Pos 1-3 kruntidel on Loopera tee teekaitsevöönd 20 m ja pos 3 ja 7 kruntidel Tulbi tee teekaitsevöönd 10 m.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

6.1 Veevarustus

Kinnistul on puurkaev, mis ei ole Keskkonnaregistris registreeritud ja likvideeritakse. Samuti likvideeritakse olemasolevad kinnistu sisesed veetorud.

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 006. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 3,2 m³/d, 96 m³ kuus. Olemasolev puurkaev likvideeritakse.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud ringistada Tulbi tee ja Loopera tee torustike vahel.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. ÜVK torustikele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

6.2 Tuletõrjevastustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega Loopera teel ja Tulbi teel. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrantist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s.

6.3 Reoveekanaliseerimine

Kinnistul on kaks imbväljakut ja selle ühendus kanalisatsioonitorustikega. Imbväljakud ja torustikud likvideeritakse.

Kanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 006. Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt vastavalt lubatud veetarbimisele on ca 3,2 m³/d. Olemasolevad imbväljakud/kaevud likvideeritakse.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Planeeritud teemaale on ette nähtud survekanalisatsioonitorustik. Pos 4, 5 ja 6 kinnistutele projekteerida 1 m kinnistu piirist survekanalisatsiooniga liitumispunkt (maakraan). Pos 4, 5 ja 6 kruntidel on liitumispunkti lähedale krundi murupinnale ette nähtud survecumplaga kaev survekanalisatsiooni pumpamiseks. Tulbi teele on ette nähtud isevoolne kanalisatsioon olemasoleva torustikuni. Pos 1 ja 2 krundid ühendatakse Loopea tee äärse isevoolse kanalisatsiooniga.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. ÜVK torustikele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

6.4 Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimine

Planeeringualale jääb olemasolev Loopera tee äärne kraaviosa, see on toimiv eesvool Vaskjala-Ülemiste kanalini. Kraav tuleb korrastada ja võsast/puudest puhastada. Juurdepääsu rajamiseks pos 1 ja 2 kruntidele, tuleb paigaldada vooluhulka arvestav truup. Kruntide sademeveed immutada krundi pinnasesse, soovitatavalt koguda krundi piires, nt kastmisveeks. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni ja naaberkinnistutele peab olema välistatud.

6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 303949.

Planeeringualal on õhuliinid, mis likvideeritakse, sh mastid, vt DP-05.

Detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 7x (3x25 A) on ette nähtud projekteeritavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4 kV kaablilt. Projekteeritavate 0,4 kV kaabelliinide toide on ette nähtud olemasolevast Roosipõõsa 10/0,4 kV alajaamast.

Määratud on projekteeritavate 0,4 kV kaablite trassid alates toitepunktist Roosipõõsa alajaamas ja jaotusliitumiskilpide asukohad.

Projekteeritavatele jaotusliitumiskilpidele tuleb määrata teenindusmaa ning juurdepääs. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringuga on määratud olemasolevale (pos 1, 2, 3, 6, 7, 9) ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnoarajistele servituudi ala.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.6 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt hoone projekti mahus. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kasutada hoonete kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuvenergia lahendusi nagu õhk-vee soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav müra, varjuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu. Samuti ei ole lubatud vertikaalne maaküte.

6.7 Sidevarustus

Rae küla piirkonnas puudub kaasaegne sidekaablivõrk. Tulbi teel asuv sidekanalisatsioon ei kuulu Teliale ega ole Telia võrguga ühendatud. Telekommunikatsiooniühendusega varustamine on võimalik lahendada tellides vajaliku mahuga mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

6.8 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatiliste 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.

Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest 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 ja paarismajad). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade 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.

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlike aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevise teiseldamisel lähtuda maapõueseaduses § 97 toodud nõuetest.

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakendusele (16.11.2017) on lähim maardla (Rae 2 turbatootmisala, koodiga nr 242) planeeringualast 795 m kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

Planeeringualal asub kõrghaljastatus. Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti. Planeerimismenetluse käigus on teostatud maa-ala dendroloogiline inventeerimine, mille tulemusel on suurem osa kõrghaljastusest väheväärtuslik. Vähesel määral on olulist kõrghaljastust ja paar väärtuslikku puud. Valdavalt puud säilitatakse ja puudealune korrastatakse.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (16.11.2017) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, arheoloogiamälestisi ega Natura 2000 võrgustiku ala.

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju.

Piirülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha. Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik.

Hoonete ehitamine nõuab palju ressursse (nt kruus, liiv, puit jms), mis pärinevad teistest piirkondadest, kuna kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitavate materjalide ning vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb ladestamisele. Jäätmete kohapealseks taaskasutamiseks on vajalik jäätmekäitleja registreerimistõend või jäätmeluba (samuti peab jäätmete vastuvõtja omama selleks vastavat luba). Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe.

Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitiste kasutamisega kaasneb piirkonnas müra suurenemine (laste tegevus õues, elamutest lähtuv hääled, muusika jms). Eeldatavalt toimub see päevasel ajal ja ei ületa lubatud piirnorme.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga teega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Õhusaastet tekitavaid ettevõtteid piirkonnas ei ole, samuti on olemasolevad ja planeeritav tee asfaltkattega ning vähest saastet tekitavad vaid lennukid.

Olemasolev insolatsioon planeeringualal planeeringulahendusega ei vähene, pigem suureneb kõrghaljastusega alade puhastamisega võsast ja kahjustunud puude mahavõtmise ning hooldusraidega.

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.

Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (piire, kõrghaljastus) või siseruumi müra eest kaitstes. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liiklummüra normi piires.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Eesti geoloogiakeskuse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal. Veekasutuse planeerimisel tuleb arvestada nii piirkonnale (vallale) kasutamiseks kinnitatud põhjaveevarusid kui vee erikasutuslubadega juba lubatud veevõttu kogu valla ulatuses (vaba põhjavee ressursi olemasolu), sest põhjavee II horisondi ja sügavamate kihtide veeressursi kasutus on piiratud (vallale eraldatud veeressurss). Põhjavee võtuks üle 5m³/d on vaja vee-erikasutusluba. Kuna liitutakse Elveso AS veevarustussüsteemiga, peab vee-erikasutusluba veevõtuks põhjaveest olema Elveso AS'lt. Detailplaneeringu alal ja naaberkiinnistutel ei ole keskkonnaregistrisse kantud puurkaeve. Tänase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- 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“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavalikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa 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 piinormi 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 kõvakatttega platsidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele. Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4. Maapõuseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võorandamine 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 tekkelahendusest 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. Kaevise ladustamine toimub KOVi loal (Rae valla heakorraeeskiri § 4 punkt 22).

Elamute kasutamisel vajatakse olmevett ja eeldatavalt juhitakse ära reovett sarnane kogus.

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Ka kanaliseerimine on ühiskanaliseerimisele. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski sel kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, seega ka lähipiirkonna puurkaevude reostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. 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 ebatavaliste 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

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine 3 kuu jooksul planeeringu kehtestamisest ja pos 9 ning 10 kruntide üleandmine vallale 3 kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest
2. tehnovõrkudega liitumiseks liitumislepingute sõlmimine, tehnovõrkude projekteerimine ja vajalike servituutide seadmine
3. kruntide juurdepääsude, sh planeeritud sõidutee ja truubi projekteerimine
4. ehituslubade taotlemine ja väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja juurdepääsude ehitamiseks
5. kruntide juurdepääsude (sh truup) ja planeeritud sõidutee, tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni), kraavi puhastamine ja töökorras oleku tagamine, vana truubi likvideerimine, olemasolevate juurdepääsude likvideerimine ja pinnase tasandamine
6. kasutuslubade taotlemine ja väljastamine
7. hoonete projekteerimine, ehitusloa taotlemine ja väljastamine peale teede- ja tehnovõrkudele kasutusloa saamist

Koostas: L.Talving

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Kiri külavanematele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise informeerimisest 07.01.2019 nr 6-1/380
2. Kirjad puudutatud isikutele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest informeerimisest 07.01.2019 nr 6-1/379
3. Väljavõte ajalehest Harju Elu 04.01.2019 ja Rae Sõnumid (jaanuar 2019) detailplaneeringu vastuvõtmise kohta
4. Rae Vallavalitsuse 02.01.2019 korraldus nr 2 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
5. Keskkonnaameti 13.02.2018 vastuskiri nr 6-2/18/861-2
6. Terviseameti 12.02.2018 kiri nr 9.3-4/7564-4
7. Astri tee 6 kinnistu omaniku vastuskiri 29.01.2018 nr 6-1/420-1
8. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/9501 Terviseameti Põhja talitusele
9. Rae Vallavalitsuse 08.08.17 kiri nr 15-2/17-00012/445 Maanteeametile
10. Väljavõte ajalehest Harju Elu 02.02.2018 ja Rae Sõnumid (veebuar 2018) detailplaneeringu algatamise kohta
11. Kiri külavanematele ja asutustele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimisest 16.01.2018 nr 6-1/419
12. Kirjad puudutatud isikutele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimisest 16.01.2018 nr 6-1/420
13. Detailplaneeringu algatamise teade www.ametlikudteadaanded.ee-s 05.01.2018
14. Rae Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldus nr 9 Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
15. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks 19.10.2017
16. Rae Vallavalitsuse Planeerimis-ja maakorralduskomisjoni 24.08.2017 protokoll nr 2-5.1/10
17. Rae Vallavalitsuse 22.06.2017 vastuskiri nr 6-1/4389-1 Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
18. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks Rae Vallavalitsusele 23.05.2017

II Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 303949
2. ELVESO AS tehnilised tingimused nr VK-TT 006
3. TELIA Eesti AS tehnilised tingimused VK-TT 29298176
4. Dendroloogiline hinnang Grün-E OÜ töö 2017

III Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	3
3. Planeeringu eesmärk	3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	4
4.5 Olemasolev tehnovarustus	4
4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond	4
4.7 Kehtivad piirangud	5

5.	Planeeringuettepanek	5
5.1	Krundi jaotus ja krundi ehitusõigus	5
5.2	Ehitiste arhitektuurinõuded	6
5.3	Piirded	6
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus, parkimiskorraldus	6
5.5	Haljastus ja heakorra põhimõtted	7
5.6	Vertikaalplaneerimine	9
5.7	Tuleohutusnõuded	9
5.8	Servituutide vajaduse määramine	10
6.	Tehnovõrkude lahendus	10
6.1	Veevarustus	10
6.2	Tuletõrjevarustus	10
6.3	Reoveekanaliseerimine	11
6.4	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
6.5	Elektrivarustus	11
6.6	Soojavarustus	11
6.7	Sidevarustus	11
6.8	Energiaühendus ja -tarbimise nõuded	11
7.	Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine	12
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
9.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

IV Joonised

Situatsiooniskeem		DP-01
Kontaktvööndiala		DP-02
Tugiplaan	M 1:1000	DP-03
Põhijoonis	M 1:500	DP-04
Tehnovõrkude joonis	M 1:500	DP-05
Illustreeriv joonis	M 1:500	DP-06

V Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste tabel
2. Digitaalalkirja kinnitusleht (maaomanikud)
3. ELVESO AS kooskõlastus
4. Elektrilevi OÜ kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel
5. Päästeametiga kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel
6. Valla teespetsialistiga kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (2013)
- 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
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 17.01.2017, töö nr M08-17

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 helisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard 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
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 Energiatehuse 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
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 2013 Surveseadme kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitletav detailplaneeringu ala jääb Rae küla väikeelamute alasse, piirnedes Loode piiriga Loopera teega, kirde- ja kagupiiril väikeelamute kruntidega ning edelapiiril Tulbi teega.

Planeeritaval alal kehtib 21.12.2004 kehtestatud Kaasiku kinnistu detailplaneering, mis haaras ka planeeringuala ümbritsevat ala. Ette nähti ühepereelamu, mis on valdavalt välja ehitatud. Planeeringualast loodesse jääb Loopera kinnistu detailplaneeringuala ja Lepasalu kinnistu detailplaneeringu ala ühepereelamutega. Ida ja Kagu suunda jääb Tulbi tee 6 kinnistu detailplaneeringuala. Seega on planeeritav ala ümbritsetud ühepereelamutega. Lubatud korruselisus on kuni kaks, kõrgus kuni 9m. Hooned on valdavalt viilkatusega, krohvitud või telliskiviviimistlusega.

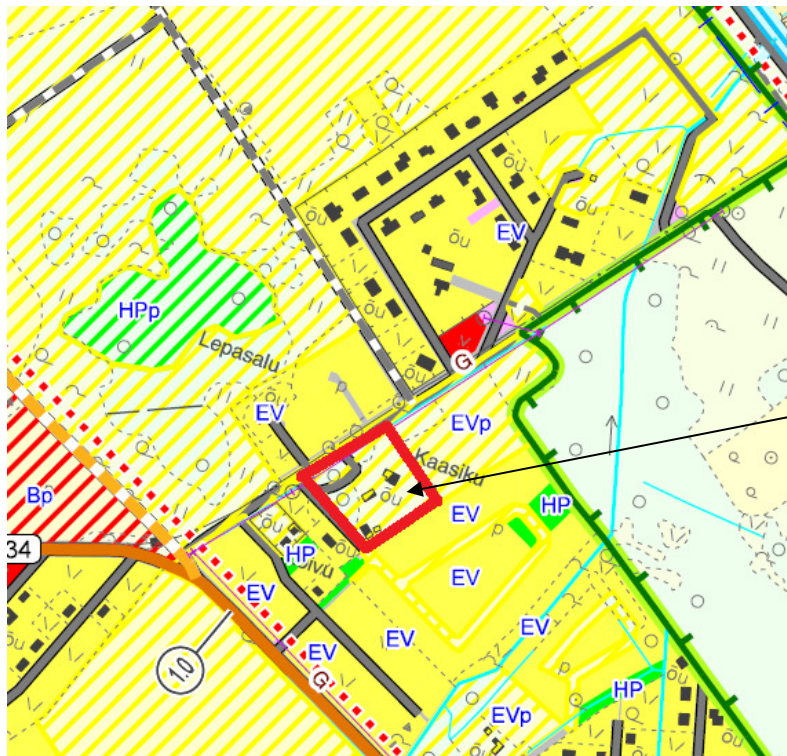
Lähim bussipeatuse on 200 m Raeküla tee ja Loopera tee ristmikul. Lähimad koolid asuvad Peetri alevikus, ca 3,5 km kumbki. Lähim lasteaiad on samuti Peetris, kaugus sama. Perspektiivselt on Rae külla ette nähtud ka koolimaja ja noortekeskus, ca 500 m kaugusele planeeritavast alast. Raeküla tee äärde on lähiajal rajamisel ka kergliiklustee, mis ühendab küla Peetri alevikuga.

3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tulbi tee 1 kinnistu jagamine 7 elamukrundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve.

Antud detailplaneeringu lahendusettepanek vastab kehtivale üldplaneeringule.



Planeeringuala

Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

Planeeritaval maa-alal kehtib Kaasiku kinnistu detailplaneering, mille järgi on Tulbi tee 1 krundile planeeritud 20% elumumaa ja 80% maatulundusmaa, kuna krundil asus olemasolev majapidamine. Seadusandluse muutumisel muudeti krunt 2016.aastal 100% elumumaa. Krundi ehitusõiguseks oli planeeritud 2 korrust, kuni 4 hoonet ja 600 m² ehitsealune pind. Käesoleva planeeringu kehtestamise järgselt muutub Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering pos 26 ala piirides kehtetuks.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav Tulbi tee 1 kinnistu on 13238 m² suurune ja asub Rae küla keskosas tihehoonestatud alal.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritav krunt on elumumaa sihtotstarbega. Hoonestus on krundi kesk- ja lõunaosas. Krundil on ehitisregistri järgi kahekorruseline 214 m² suuruse ehitisealuse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116039203, mis on kasutusel. Krundil on ka teine kahekorruseline 112 m² suuruse ehitisealuse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116039202. Lisaks on krundil ehitisregistri järgi ühekorruseline abihoone suurusega 128 m², ehitisregistri koodiga 116039205, üks 31 m² ehitisealuse pinnaga kuur, 19 m² kasvuhuone ja kuut. Kõik abihooned likvideeritakse. Elamud jäävad.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Krundi loodepiir külgneb avaliku kasutusega Loopera teega ja edelapiir Tulbi teega. Kirde ja kagupiir külgneb ühepereelamukruntidega, mille hoonestus on ühe- või kahekordne ja viilkatusega.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs krundile on Loopera ja Tulbi teelt.

4.5 Olemasolev tehnovarustus

Loopera teel on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, sh survekanalisatsioon, samuti elekrikaablid ja gaasitrassid. Tulbi teel olevad võrgud jäävad kaugemale, st ei külgne planeeritava alaga. Loopera tee ja planeeringuala vahel on kraav, mis suundub Ülemiste-Vaskjala kanalisse. Kraavi ja tee vahel on madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale. Liitumiskilp asub krundil põhjapoolse elamu juures mastil. Planeeringualal on kaks imbväljakut ja puurkaev, hoonetevahelised maakaablid ja õhuliin. Kinnistut läbib maakaabel. Puurkaev ei ole Keskkonnaregistris registreeritud.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on langusega krundi põhja nurka (ca 0,8 m langusega). Krundil on osaliselt kõrghaljastus, nii leht-kui okaspuud, samuti viljapuud. Loopera ja Tulbi tee äärne ala on võsastunud.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Loopera tee teekaitsevöönd 20 m
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2+2 m õhuliinist mõlemale poole
- Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 10+10 m õhuliinist mõlemale poole
- Kraavi kaitsevöönd 1 m
- kaitsmata põhjaveega ala

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Tulbi tee 1 kinnistu jagatakse kümneks kinnistuks. Elamumaa sihtotstarbega ehitusõigusega krunte on seitse. Kolm loodavat kinnistut on transpordimaad.

Kruntide ehitusõigus on antud allpool. Rajatiste, nagu katusealused, kaminanurk jms, arvu ei reguleerita, need võivad paikneda ka hoonestusalast väljapool, va pos 1 – 3 ja 7 kruntidel elamu hoonestusala ja Loopera tee ning Tulbi tee vahel. Lubatav korruselisis elamul on kuni kaks maaapealset korrust. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit. Abihoonete korruselisis on üks ja kõrgus kuni 5 m, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Aastal 2020 ehitusluba taotledes peavad elamud olema projekteeritud liginullenergiahooned kui vastav seadusandlus seda nõuab.

POS 1

Krundi suurus – 1499 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 2

Krundi suurus – 1506 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 3

Krundi suurus – 1765 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 4

Krundi suurus – 1502 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 5

Krundi suurus – 1506 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 6

Krundi suurus – 1500 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, abihoonel 1

POS 7

Krundi suurus – 2000 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa, kahepereelamu

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, abihoonel 1

POS 8

Krundi suurus – 687 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

POS 9

Krundi suurus – 967 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

POS 10

Krundi suurus – 304 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: puitu, millega võib kombineerida betooni, kivi, krohvi, tellise ja või klaasiga. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Olemasolevad elamud on ette nähtud viilkatusega, kalle 15-40°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Uued elamud ja nende abihooned on lamekatusega. Katusekatte tooniks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Sokli kõrgus võib olla kuni 40 cm, va olemasolevad elamud. Põhijoonisel on näidatud hoone 1. korruse põranda tasapinna soovituslik absoluutkõrgus.

5.3 Piirded

Piirded on kõrgusega 1,3 m. Tänava poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev puitlipikpiire, latid vertikaalsed. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Olemasolevad piirded likvideeritakse.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad.

Juurdepääs planeeritavatele pos 1 ja pos 2 kruntidele on planeeritud Loopera teelt, kuhu rajatakse uus juurdepääs. Juurdepääsu alla tuleb paigaldada trupp ja puhastada kraav. Truubi otsad kindlustada. Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Juurdepääs olemasoleva elamuni ja sinna juurde kuuluv trupp likvideeritakse, st taastatakse kraav. Pos 3 ja 7 saavad juurdepääsu otse Tulbi teelt. Olemasolev juurdepääs Tulbi teelt likvideeritakse.

Juurdepääsuks pos 4, 5 ja 6 kruntidele on planeeritud eraldi transpordimaa, tupiktee, mille lõpus on ümberkeeramiskoht. Pos 1 ja 2 kruntide juurdepääs on ühine ja nendele kruntidele seatakse juurdepääsuservituudid vastastikuti. Kinnistutele juurdepääsude asukohad täpsustatakse eraldi vastava projektiga, kuid need peavad asuma detailplaneeringus näidatud krundi küljel.

Kruntidele juurdepääsud on asfaltkattega, samuti juurdepääsutee.

Parkimise planeerimisel on aluseks võetud Rae valla üldplaneering, mis sätestab ühe elamuühiku kohta vähemalt 2 parkimiskohta ja standard EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritud parkimiskohtade arv arvestab lisaks külaliste parkimisvajadust, mis samuti on ette nähtud krundi siseselt, et ei takistataks liiklust sõiduteel ja ei pargitaks teemaa murupinnale. Külaliste parkimiskohad võivad paikneda krundi siseselt ka juurdepääsuteel. Ei pea olema eraldi parkimiskoht projekteeritud või vastava suurusega parkimisplats.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv**
1	ühepereelamu*	1x2	2	4
2	ühepereelamu*	1x2	2	4
3	ühepereelamu*	2x2	2	4
4	ühepereelamu*	1x2	2	4
5	ühepereelamu*	1x2	2	4
6	ühepereelamu*	1x2	2	4
7	kahepereelamu*	2x2	4	6
Planeeritud parkimiskohtade arv			16	30

*aluseks EVS 843:2016 tabel 9.2, väikeelamute ala

**koos külaliskohtadega

Sademeveed juhitakse teede piki- ja põikkalletega teemaaala haljasribadele, kustkaudu toimub loomulik vee imbumine pinnasesse (pinnas on sõre).

Tee ja sissesõitude vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teedele. Olemasolevad sissesõidud likvideerida tasandades need ülejäänud krundi pinnaga tasaseks.

Pos 9 ja 10 transpordimaa krundid on avaliku kasutusega ja üle antavad valla omandisse 3 kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Pos 8 jääb eraomandisse. Sellele tuleb seada juurdepääsu servituut pos 4, 5 ja 6 kasuks.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on loode, lääne ja edelaosas valdavalt võsastunud, kus on väheväärtuslikke põõsas-ja puudegrupe. Elamute ümbruses on üksikud puud või väiksemad puudegrupid, kus on valdavalt väheväärtuslikud puud, kümmekond olulist puud ja paar väärtuslikku mändi. Planeeritavast alast moodustab olemasolev kõrghaljastus ca 24%, sellest elamukruntidele jäävast osast (21,5%) tuleb olemasolev kõrghaljastus (va viljapuud) säilitada vähemalt 70% ulatuses, korrastada olemasolev kõrghaljastusega ala võsast ja kujundada kruntide kõrghaljastusega osa hoonete ümbruses parkmetsaks.

Planeeritaval alal on eelkõige sookased, aga ka üksikud harilikud haavad, toomingad, saared, vahtrad, pihlakad ja männid, mustad lepad, kuldask, paar hobukastanit, torkav kuusk, raagremmelgad.

Elamukrundi iga 300 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 6 m. See on eelkõige pos 6 ja 7 kruntide kohta, kuna teistel elamukruntidel on olemasolev kõrghaljastus ja selle korrastamisel peaks igale krundile jääma rohkem puid. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Asendusistikute arv sõltub mahavõetava puu liigist ja vastava arvu määravad valla keskkonnaspetsialistid. Juhul kui asendusistikut ei teostata planeeringuala piires, tuleb uus asukoht määrata koostöös valla keskkonnaspetsialistiga.

Likvideerida on lubatud eelkõige puid, mis jäävad hoonestuse, tehnovõrkude ja juurdepääsutee alla, mahavõetavad puud täpsustada ehitusprojektiga.

Puudel esineb juurepaljandeid. Kõik puud vajavad hooldusloikust. Enamus puudest sobib säilitamiseks haljastusena, kuid on soovitatav vältida puid juurekaela tõusuga (märgistatud dendroloogilise uuringu tabelis JKT). Juurekaela tõus viitab juuremädanikule ja põhjustab puu langemise ohtu.

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.

Ehitustöödel tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetöödel 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.

Kaevetööde planeerimisel tuleb ennekoike lähtuda juurestiku kaitsealast.

Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt cm x 0,12 = kaitsevööndi raadius meetrites ja märgitakse plaanil kaugusena tüvest. Juurestiku kaitseala võib vähendada või siduda võra projektsiooniga maapinnal Rae Vallavalituse keskkonnaspetsialisti nõusolekul. 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:
 - suured puud vähemalt 10 m³
 - väikesed puud (nt. pihlakad) vähemalt 6 m³
 - soovitatav 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.

Juurestiku kaitseala ulatuses teostada kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Rae valla kaevetööde eeskirjale. Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Rae vallaga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirge, terava lõikevahendiga.

Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult. Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.

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

Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks. Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga. 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 laoplatsina. Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.

Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga karpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

Loopera tee äärsetele kruntidele pos 1, 2 ja 3 on õhuliini kaitsevööndi ja hoonestusala vahele ette nähtud puudest alleetüüpi rida analoogselt Kaasiku III ja lähiala kõrvalplaneeringualale.

Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m, on vajalik vastava kinnistu omaniku kooskõlastus.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf on planeeritava alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m). Veendumaks hoonetes radooniohutu keskkonna loomises, on kohustuslik enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

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.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta hoonestusala piires kuni 0,5 m. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast, st sademe- ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistutele ja transpordimaale on keelatud. Olemasolevad juurdepääsuteed likvideeritakse ja kruntide pind tasandatakse. Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektidega. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 41,4 - 43,0 m. Kõrgused on antud Balti süsteemis, mitte Amsterdam. Sademevesi vt p 6.4.

5.7 Tuleohutusnõuded

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

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuju on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Väravate vaba sisenemislaius vähemalt 3,5 m, avanevad sissepoole. Juurdepääsu ja maja vahele ei või jääda kõrghaljastust.

Hoonete tulepüsisivusklass on minimaalselt TP-3.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega Loopera teel ja Tulbi teel. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s. Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt EVS 812-6 nõuetele.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Pos 1-3 kruntidel paikneb 20 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m, millele vaja seada servituut kaitsevööndi ulatuses. Pos 1-3 ja 5-7 kruntidele vaja seada liitumiskilpide kaitsevööndi ulatuses servituudid, mis täpsustatakse vastava projektiga. Pos 1-7 kruntidele vaja seada vee-ja kanalisatsiooni liitumispunktide kaitsevööndi ulatuses servituudid, mis täpsustatakse vastava projektiga. Pos 6-7 kruntidel oleva kaabelliini kaitsevööndi 1+1 ulatuses seada servituut. Pos 8, 9 ja 10 kruntidele seada planeeritud tehnovõrkudest tulenevad servituudid kaitsevööndite ulatuses. Isiklik kasutusõigus seada valdaja kasuks.
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Rae Vallavalitsus	Pos 1 ja 2 kruntidele tuleb seada reaalservituut juurdepääsu tagamiseks pos 1 ja 2 kasuks. Pos 8 krundile tuleb seada reaalservituut pos 4, 5 ja 6 kasuks juurdepääsu tagamiseks.

Lisaks on kitsenduse pos 9 krundil kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast arvestatuna.

Pos 1-3 kruntidel on Loopera tee teekaitsevöönd 20 m ja pos 3 ja 7 kruntidel Tulbi tee teekaitsevöönd 10 m.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

6.1 Veevarustus

Kinnistul on puurkaev, mis ei ole Keskkonnaregistris registreeritud ja likvideeritakse. Samuti likvideeritakse olemasolevad kinnistu sisesed veetorud.

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 006. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 3,2 m³/d, 96 m³ kuus. Olemasolev puurkaev likvideeritakse.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud ringistada Tulbi tee ja Loopera tee torustike vahel.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. ÜVK torustikele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

6.2 Tuletõrjevastustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega Loopera teel ja Tulbi teel. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s.

6.3 Reoveekanaliseerimine

Kinnistul on kaks imbväljakut ja selle ühendus kanalisatsioonitorustikega. Imbväljakud ja torustikud likvideeritakse.

Kanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 006. Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt vastavalt lubatud veetarbimisele on ca 3,2 m³/d. Olemasolevad imbväljakud/kaevud likvideeritakse.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meetri väljapoole projekteerida kanalisatsiooniga vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Planeeritud teemaale on ette nähtud survekanalisatsioonitorustik. Pos 4, 5 ja 6 kinnistutele projekteerida 1 m kinnistu piirist survekanalisatsiooniga liitumispunkt (maakraan). Pos 4, 5 ja 6 kruntidel on liitumispunkti lähedale krundi murupinnale ette nähtud survecupplaga kaev survekanalisatsiooni pumpamiseks. Tulbi teele on ette nähtud iseoolne kanalisatsioon olemasoleva torustikuni. Pos 1 ja 2 krundid ühendatakse Loopea tee äärsesse iseoolse kanalisatsiooniga.

Ühisveevärgi ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. ÜVK torustikele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

6.4 Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimine

Planeeringualale jääb olemasolev Loopera tee äärne kraaviosa, see on toimiv eesvool Vaskjala-Ülemiste kanalini. Kraav tuleb korrastada ja võsast/puudest puhastada. Juurdepääsu rajamiseks pos 1 ja 2 kruntidele, tuleb paigaldada vooluhulka arvestav truup. Kruntide sademeveed immutada krundi pinnasesse, soovitatavalt koguda krundi piires, nt kastmisveeks. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni ja naaberkinnistutele peab olema välistatud.

6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 303949.

Planeeringualal on õhuliinid, mis likvideeritakse, sh mastid, vt DP-05.

Detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 7x (3x25 A) on ette nähtud projekteeritavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4 kV kaablilt. Projekteeritavate 0,4 kV kaabelliinide toide on ette nähtud olemasolevast Roosipõõsa 10/0,4 kV alajaamast.

Määratud on projekteeritavate 0,4 kV kaablite trassid alates toitepunktist Roosipõõsa alajaamas ja jaotusliitumiskilpide asukohad.

Projekteeritavatele jaotusliitumiskilpidele tuleb määrata teenindusmaa ning juurdepääs. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringuga on määratud olemasolevale (pos 1, 2, 3, 6, 7, 9) ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnoarajistele servituudi ala.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.6 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt hoone projekti mahus. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kasutada hoone kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuvenergia lahendusi nagu õhk-vee soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav müra, varjureostuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu. Samuti ei ole lubatud vertikaalne maaküte.

6.7 Sidevarustus

Rae küla piirkonnas puudub kaasaegne sidekaablivõrk. Tulbi teel asuv sidekanalisatsioon ei kuulu Teliale ega ole Telia võrguga ühendatud. Telekommunikatsiooniühendusega varustamine on võimalik lahendada tellides vajaliku mahuga mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

6.8 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatiliste 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.

Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest 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 ja paarismajad). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade 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.

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlike aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevise teiseldamisel lähtuda maapõueseaduses § 97 toodud nõuetest.

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakendusele (16.11.2017) on lähim maardla (Rae 2 turbatootmisala, koodiga nr 242) planeeringualast 795 m kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

Planeeringualal asub kõrghaljastatus. Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti. Planeerimismenetluse käigus on teostatud maa-ala dendroloogiline inventeerimine, mille tulemusel on suurem osa kõrghaljastusest väheväärtuslik. Vähesel määral on olulist kõrghaljastust ja paar väärtuslikku puud. Valdavalt puud säilitatakse ja puudealune korrastatakse.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (16.11.2017) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, arheoloogiamälestisi ega Natura 2000 võrgustiku ala.

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju.

Piirülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha. Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik.

Hoonete ehitamine nõuab palju ressursse (nt kruus, liiv, puit jms), mis pärinevad teistest piirkondadest, kuna kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitavate materjalide ning vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb ladestamisele. Jäätmete kohapealseks taaskasutamiseks on vajalik jäätmekäitleja registreerimistõend või jäätmeluba (samuti peab jäätmete vastuvõtja omama selleks vastavat luba). Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe.

Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitiste kasutamisega kaasneb piirkonnas müra suurenemine (laste tegevus õues, elamutest lähtuv hääled, muusika jms). Eeldatavalt toimub see päevasel ajal ja ei ületa lubatud piirnorme.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga teega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Õhusaastet tekitavaid ettevõtteid piirkonnas ei ole, samuti on olemasolevad ja planeeritav tee asfaltkattega ning vähest saastet tekitavad vaid lennukid.

Olemasolev insolatsioon planeeringualal planeeringulahendusega ei vähene, pigem suureneb kõrghaljastusega alade puhastamisega võsast ja kahjustunud puude mahavõtmise ning hooldusraidega.

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.

Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (piire, kõrghaljastus) või siseruumi müra eest kaitstes. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Eesti geoloogiakeskuse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal. Veekasutuse planeerimisel tuleb arvestada nii piirkonnale (vallale) kasutamiseks kinnitatud põhjaveevarusid kui vee erikasutuslubadega juba lubatud veevõttu kogu valla ulatuses (vaba põhjavee ressursi olemasolu), sest põhjavee II horisondi ja sügavamate kihtide veeressursi kasutus on piiratud (vallale eraldatud veeressurss). Põhjavee võtuks üle 5m³/d on vaja vee-erikasutusluba. Kuna liitutakse Elveso AS veevarustussüsteemiga, peab vee-erikasutusluba veevõtuks põhjaveest olema Elveso AS'lt. Detailplaneeringu alal ja naaberkiinnistutel ei ole keskkonnaregistrisse kantud puurkaeve. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- 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“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavalikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa 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 piirnõrmi 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 kõvakatttega 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 suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele. Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4. Maapõuseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise 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 tekkelahendusest 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. Kaevise ladustamine toimub KOVi loal (Rae valla heakorraeeskiri § 4 punkt 22).

Elamute kasutamisel vajatakse olmevett ja eeldatavalt juhitakse ära reovett sarnane kogus.

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Ka kanaliseerimine on ühiskanaliseerimisele. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski sel kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, seega ka lähipiirkonna puurkaevude reostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. 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 ebatavaliste 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

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine 3 kuu jooksul planeeringu kehtestamisest ja pos 9 ning 10 kruntide üleandmine vallale 3 kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest
2. tehnovõrkudega liitumiseks liitumislepingute sõlmimine, tehnovõrkude projekteerimine ja vajalike servituutide seadmine
3. kruntide juurdepääsude, sh planeeritud sõidutee ja truubi projekteerimine
4. ehituslubade taotlemine ja väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja juurdepääsude ehitamiseks
5. kruntide juurdepääsude (sh truup) ja planeeritud sõidutee, tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni), kraavi puhastamine ja töökorras oleku tagamine, vana truubi likvideerimine, olemasolevate juurdepääsude likvideerimine ja pinnase tasandamine
6. kasutuslubade taotlemine ja väljastamine
7. hoonete projekteerimine, ehitusloa taotlemine ja väljastamine peale teede- ja tehnovõrkudele kasutusloa saamist

Koostas: L.Talving

SISUKORD

I Menetlusedokumentid

1. Kiri külavanematele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise informeerimisest 07.01.2019 nr 6-1/380
2. Kirjad puudutatud isikutele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest informeerimisest 07.01.2019 nr 6-1/379
3. Väljavõte ajalehest Harju Elu 04.01.2019 ja Rae Sõnumid (jaanuar 2019) detailplaneeringu vastuvõtmise kohta
4. Rae Vallavalitsuse 02.01.2019 korraldus nr 2 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta
5. Keskkonnaameti 13.02.2018 vastuskiri nr 6-2/18/861-2
6. Terviseameti 12.02.2018 kiri nr 9.3-4/7564-4
7. Astri tee 6 kinnistu omaniku vastuskiri 29.01.2018 nr 6-1/420-1
8. Rae Vallavalitsuse kiri nr 6-1/9501 Terviseameti Põhja talitusele
9. Rae Vallavalitsuse 08.08.17 kiri nr 15-2/17-00012/445 Maanteeametile
10. Väljavõte ajalehest Harju Elu 02.02.2018 ja Rae Sõnumid (veebuar 2018) detailplaneeringu algatamise kohta
11. Kiri külavanematele ja asutustele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimisest 16.01.2018 nr 6-1/419
12. Kirjad puudutatud isikutele Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimisest 16.01.2018 nr 6-1/420
13. Detailplaneeringu algatamise teade www.ametlikudteadaanded.ee-s 05.01.2018
14. Rae Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldus nr 9 Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta
15. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks 19.10.2017
16. Rae Vallavalitsuse Planeerimis-ja maakorralduskomisjoni 24.08.2017 protokoll nr 2-5.1/10
17. Rae Vallavalitsuse 22.06.2017 vastuskiri nr 6-1/4389-1 Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta
18. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks Rae Vallavalitsusele 23.05.2017

II Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 303949
2. ELVESO AS tehnilised tingimused nr VK-TT 006
3. TELIA Eesti AS tehnilised tingimused VK-TT 29298176
4. Dendroloogiline hinnang Grün-E OÜ töö 2017

III Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused	3
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs	3
3. Planeeringu eesmärk	3
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	4
4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	4
4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	4
4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	4
4.5 Olemasolev tehnovarustus	4
4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond	4
4.7 Kehtivad piirangud	5

5.	Planeeringuettepanek	5
5.1	Krundi jaotus ja krundi ehitusõigus	5
5.2	Ehitiste arhitektuurinõuded	6
5.3	Piirded	6
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus, parkimiskorraldus	6
5.5	Haljastus ja heakorra põhimõtted	7
5.6	Vertikaalplaneerimine	9
5.7	Tuleohutusnõuded	9
5.8	Servituutide vajaduse määramine	10
6.	Tehnovõrkude lahendus	10
6.1	Veevarustus	10
6.2	Tuletõrjevarustus	10
6.3	Reoveekanalisatsioon	11
6.4	Sademe-ja pinnasevee ärajuhtimine	11
6.5	Elektrivarustus	11
6.6	Soojavarustus	11
6.7	Sidevarustus	11
6.8	Energiaühendus ja -tarbimise nõuded	11
7.	Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine	12
8.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
9.	Planeeringu elluviimise tegevuskava	15

IV Joonised

Situatsiooniskeem		DP-01
Kontaktvööndialalüüs		DP-02
Tugiplaan	M 1:1000	DP-03
Põhijoonis	M 1:500	DP-04
Tehnovõrkude joonis	M 1:500	DP-05
Illustreeriv joonis	M 1:500	DP-06

V Kooskõlastused

1. Kooskõlastuste tabel
2. Digitaalalkirja kinnitusleht (maaomanikud)
3. ELVESO AS kooskõlastus
4. Elektrilevi OÜ kooskõlastus digiallkirja kinnituslehel
5. Päästeameti kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel
6. Valla teespetsialisti kooskõlastus digitaalalkirja kinnituslehel

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeringu eskiisi koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus
- Rae valla üldplaneering (2013)
- 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
- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnoorkudega, teostaja FIE Vello Kruus, 17.01.2017, töö nr M08-17

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 helisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest
- Eesti Standard 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
- 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
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 2013 Surveseadme kaitsevööndi ulatus

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS

Käsitlev detailplaneeringu ala jääb Rae küla väikeelamute alasse, piirnedes Loode piiriga Loopera teega, kirde- ja kagupiiril väikeelamute kruntidega ning edelapiiril Tulbi teega.

Planeeritaval alal kehtib 21.12.2004 kehtestatud Kaasiku kinnistu detailplaneering, mis haaras ka planeeringuala ümbritsevat ala. Ette nähti ühepereelamu, mis on valdavalt välja ehitatud. Planeeringualast loodesse jääb Loopera kinnistu detailplaneeringuala ja Lepasalu kinnistu detailplaneeringu ala ühepereelamutega. Ida ja Kagu suunda jääb Tulbi tee 6 kinnistu detailplaneeringuala. Seega on planeeritav ala ümbritsetud ühepereelamutega. Lubatud korruselisus on kuni kaks, kõrgus kuni 9m. Hooned on valdavalt viilkatusega, krohvitud või telliskiviviimistlusega.

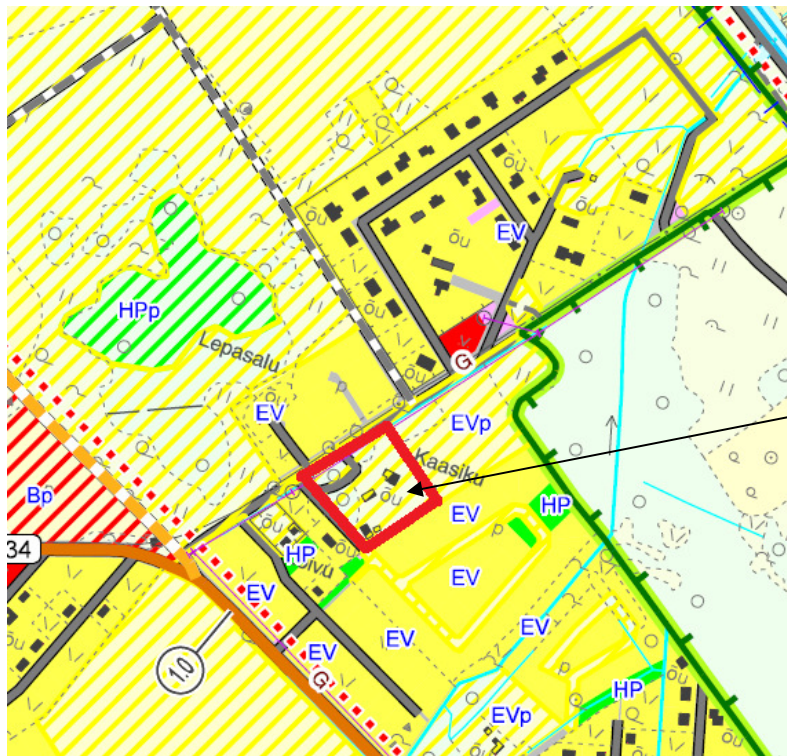
Lähim bussipeatuse on 200 m Raeküla tee ja Loopera tee ristmikul. Lähimad koolid asuvad Peetri alevikus, ca 3,5 km kumbki. Lähim lasteaed on samuti Peetris, kaugus sama. Perspektiivselt on Rae külla ette nähtud ka koolimaja ja noortekeskus, ca 500 m kaugusele planeeritavast alast. Raeküla tee äärde on lähiajal rajamisel ka kergliiklustee, mis ühendab küla Peetri alevikuga.

3. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tulbi tee 1 kinnistu jagamine 7 elamukrundiks. Määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnoorkudega.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa sihtotstarve.

Antud detailplaneeringu lahendusettepanek vastab kehtivale üldplaneeringule.



Planeeringuala

Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

Planeeritaval maa-alal kehtib Kaasiku kinnistu detailplaneering, mille järgi on Tulbi tee 1 krundile planeeritud 20% elumumaa ja 80% maatulundusmaa, kuna krundil asus olemasolev majapidamine. Seadusandluse muutumisel muudeti krunt 2016.aastal 100% elumumaa. Krundi ehitusõiguseks oli planeeritud 2 korrust, kuni 4 hoonet ja 600 m² ehitsealune pind. Käesoleva planeeringu kehtestamise järgselt muutub Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering pos 26 ala piirides kehtetuks.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav Tulbi tee 1 kinnistu on 13238 m² suurune ja asub Rae küla keskosas tihehoonestatud alal.

4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritav krunt on elumumaa sihtotstarbega. Hoonestus on krundi kesk- ja lõunaosas. Krundil on ehitisregistri järgi kahekorruseline 214 m² suuruse ehitisealuse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116039203, mis on kasutusel. Krundil on ka teine kahekorruseline 112 m² suuruse ehitisealuse pindalaga pereelamu, ehitisregistri kood 116039202. Lisaks on krundil ehitisregistri järgi ühekorruseline abihoone suurusega 128 m², ehitisregistri koodiga 116039205, üks 31 m² ehitisealuse pinnaga kuur, 19 m² kasvuhuone ja kuut. Kõik abihooned likvideeritakse. Elamud jäävad.

4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Krundi loodepiir külgneb avaliku kasutusega Loopera teega ja edelapiir Tulbi teega. Kirde ja kagupiir külgneb ühepereelamukruntidega, mille hoonestus on ühe- või kahekordne ja viilkatusega.

4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs krundile on Loopera ja Tulbi teelt.

4.5 Olemasolev tehnovarustus

Loopera teel on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, sh survekanalisatsioon, samuti elekrikaablid ja gaasitrassid. Tulbi teel olevad võrgud jäävad kaugemale, st ei külgne planeeritava alaga. Loopera tee ja planeeringuala vahel on kraav, mis suundub Ülemiste-Vaskjala kanalisse. Kraavi ja tee vahel on madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd ulatub osaliselt planeeringualale. Liitumiskilp asub krundil põhjapoolse elamu juures mastil. Planeeringualal on kaks imbväljakut ja puurkaev, hoonetevahelised maakaablid ja õhuliin. Kinnistut läbib maakaabel. Puurkaev ei ole Keskkonnaregistris registreeritud.

4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on langusega krundi põhja nurka (ca 0,8 m langusega). Krundil on osaliselt kõrghaljastus, nii leht-kui okaspuud, samuti viljapuud. Loopera ja Tulbi tee äärne ala on võsastunud.

4.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Loopera tee teekaitsevöönd 20 m
- Madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2+2 m õhuliinist mõlemale poole
- Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 10+10 m õhuliinist mõlemale poole
- Kraavi kaitsevöönd 1 m
- kaitsmata põhjaveega ala

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Tulbi tee 1 kinnistu jagatakse kümneks kinnistuks. Elamumaa sihtotstarbega ehitusõigusega krunte on seitse. Kolm loodavat kinnistut on transpordimaad.

Kruntide ehitusõigus on antud allpool. Rajatiste, nagu katusealused, kaminanurk jms, arvu ei reguleerita, need võivad paikneda ka hoonestusalast väljapool, va pos 1 – 3 ja 7 kruntidel elamu hoonestusala ja Loopera tee ning Tulbi tee vahel. Lubatav korruselisis elamul on kuni kaks maapealset korrust. Hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8 meetrit. Abihoonete korruselisis on üks ja kõrgus kuni 5 m, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Aastal 2020 ehitusluba taotledes peavad elamud olema projekteeritud liginullenergiahooned kui vastav seadusandlus seda nõuab.

POS 1

Krundi suurus – 1499 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 2

Krundi suurus – 1506 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 3

Krundi suurus – 1765 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 4

Krundi suurus – 1502 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 5

Krundi suurus – 1506 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisis – 2, abihoonel 1

POS 6

Krundi suurus – 1500 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, abihoonel 1

POS 7

Krundi suurus – 2000 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa, kahepereelamu

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1+2 (elamu ja kuni 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 8 m, abihoonel 5 m

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2, abihoonel 1

POS 8

Krundi suurus – 687 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

POS 9

Krundi suurus – 967 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

POS 10

Krundi suurus – 304 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Ehitusõigusega, avalik kasutus

5.2 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Hoonete arhitektuur peab olema moodne, atraktiivne ja moodustama ühtse terviku. Viimistlusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: puitu, millega võib kombineerida betooni, kivi, krohvi, tellise ja või klaasiga. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Olemasolevad elamud on ette nähtud viilkatusega, kalle 15-40°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Uued elamud ja nende abihooned on lamekatusega. Katusekatte tooniks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Sokli kõrgus võib olla kuni 40 cm, va olemasolevad elamud. Põhijoonisel on näidatud hoone 1. korruse põranda tasapinna soovituslik absoluutkõrgus.

5.3 Piirded

Piirded on kõrgusega 1,3 m. Tänava poole rajada võrkpiire hekiga või läbipaistev puitlipikpiire, latid vertikaalsed. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Olemasolevad piirded likvideeritakse.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Planeeringu koostamisel on arvestatud standardiga EVS 843:2016 Linnatänavad.

Juurdepääs planeeritavatele pos 1 ja pos 2 kruntidele on planeeritud Loopera teelt, kuhu rajatakse uus juurdepääs. Juurdepääsu alla tuleb paigaldada trupp ja puhastada kraav. Truubi otsad kindlustada. Täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Juurdepääs olemasoleva elamuni ja sinna juurde kuuluv trupp likvideeritakse, st taastatakse kraav. Pos 3 ja 7 saavad juurdepääsu otse Tulbi teelt. Olemasolev juurdepääs Tulbi teelt likvideeritakse.

Juurdepääsuks pos 4, 5 ja 6 kruntidele on planeeritud eraldi transpordimaa, tupiktee, mille lõpus on ümberkeeramiskoht. Pos 1 ja 2 kruntide juurdepääs on ühine ja nendele kruntidele seatakse juurdepääsuservituudid vastastikuti. Kinnistutele juurdepääsude asukohad täpsustatakse eraldi vastava projektiga, kuid need peavad asuma detailplaneeringus näidatud krundi küljel.

Kruntidele juurdepääsud on asfaltkattega, samuti juurdepääsutee.

Parkimise planeerimisel on aluseks võetud Rae valla üldplaneering, mis sätestab ühe elamuühiku kohta vähemalt 2 parkimiskohta ja standard EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2. Parkimine toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritud parkimiskohtade arv arvestab lisaks külaliste parkimisvajadust, mis samuti on ette nähtud krundi siseselt, et ei takistataks liiklust sõiduteel ja ei pargitaks teemaa murupinnale. Külaliste parkimiskohad võivad paikneda krundi siseselt ka juurdepääsuteel. Ei pea olema eraldi parkimiskoht projekteeritud või vastava suurusega parkimisplats.

PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv**
1	ühepereelamu*	1x2	2	4
2	ühepereelamu*	1x2	2	4
3	ühepereelamu*	2x2	2	4
4	ühepereelamu*	1x2	2	4
5	ühepereelamu*	1x2	2	4
6	ühepereelamu*	1x2	2	4
7	kahepereelamu*	2x2	4	6
Planeeritud parkimiskohtade arv			16	30

*aluseks EVS 843:2016 tabel 9.2, väikeelamute ala

**koos külaliskohtadega

Sademeveed juhitakse teede piki- ja põikkalletega teemaaala haljasribadele, kustkaudu toimub loomulik vee imbumine pinnasesse (pinnas on sõre).

Tee ja sissesõitude vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teedele. Olemasolevad sissesõidud likvideerida tasandades need ülejäänud krundi pinnaga tasaseks.

Pos 9 ja 10 transpordimaa krundid on avaliku kasutusega ja üle antavad valla omandisse 3 kuu jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist. Pos 8 jääb eraomandisse. Sellele tuleb seada juurdepääsu servituut pos 4, 5 ja 6 kasuks.

5.5 Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on loode, lääne ja edelaosas valdavalt võsastunud, kus on väheväärtuslikke põõsas-ja puudegruppe. Elamute ümbruses on üksikud puud või väiksemad puudegrupid, kus on valdavalt väheväärtuslikud puud, kümmekond olulist puud ja paar väärtuslikku mändi. Planeeritavast alast moodustab olemasolev kõrghaljastus ca 24%, sellest elamukruntidele jäävast osast (21,5%) tuleb olemasolev kõrghaljastus (va viljapuud) säilitada vähemalt 70% ulatuses, korrastada olemasolev kõrghaljastusega ala võsast ja kujundada kruntide kõrghaljastusega osa hoonete ümbruses parkmetsaks.

Planeeritaval alal on eelkõige sookased, aga ka üksikud harilikud haavad, toomingad, saared, vahtrad, pihlakad ja männid, mustad lepad, kuldask, paar hobukastanit, torkav kuusk, raagremmelgad.

Elamukrundi iga 300 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvanu kõrgus peab olema vähemalt 6 m. See on eelkõige pos 6 ja 7 kruntide kohta, kuna teistel elamukruntidel on olemasolev kõrghaljastus ja selle korrastamisel peaks igale krundile jääma rohkem puid. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Asendusistikut arv sõltub mahavõetava puu liigist ja vastava arvu määravad valla keskkonnaspetsialistid. Juhul kui asendusistutust ei teostata planeeringuala piires, tuleb uus asukoht määrata koostöös valla keskkonnaspetsialistiga.

Likvideerida on lubatud eelkõige puid, mis jäävad hoonestuse, tehnovõrkude ja juurdepääsutee alla, mahavõetavad puud täpsustada ehitusprojektiga.

Puudel esineb juurepaljandeid. Kõik puud vajavad hooldusloikust. Enamus puudest sobib säilitamiseks haljastusena, kuid on soovitatav vältida puid juurekaela tõusuga (märgistatud dendroloogilise uuringu tabelis JKT). Juurekaela tõus viitab juuremädanikule ja põhjustab puu langemise ohtu.

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.

Ehitustöödel tuleb vältida puukoorte lõhkumist. Kaevetöödel 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.

Kaevetööde planeerimisel tuleb ennekoike lähtuda juurestiku kaitsealast.

Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnaläbimõõt cm x 0,12 = kaitsevööndi raadius meetrites ja märgitakse plaanil kaugusena tüvest. Juurestiku kaitseala võib vähendada või siduda võra projektsiooniga maapinnal Rae Vallavalituse keskkonnaspetsialisti nõusolekul. 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:
 - suured puud vähemalt 10 m³
 - väikesed puud (nt. pihlakad) vähemalt 6 m³
 - soovitatav 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.

Juurestiku kaitseala ulatuses teostada kaevetööd käsitsi, täpsustada igakordselt hinnatud puude juurestiku kaitseala ulatus vastavalt Rae valla kaevetööde eeskirjale. Suurte puude juuri lõigatakse võimalikult vähe. Üle 25 mm läbimõõduga juurte läbilõikamine kooskõlastada Rae vallaga. Peenemad juured lõigatakse läbi sirge, terava lõikevahendiga.

Puujuurte kuivamise vältimiseks kastetakse lahtises süvendis paljandunud puujuuri ning kaetakse seejärel savika mulla ja geotekstiiliga (aurumise vältimiseks). Hilisem kastmine vähemalt 1x nädalas põhjalikult. Pikemalt lahti olevas süvendis kaitstakse juuri juurevõrguga (puupostidele toetatud jäik võrk), millele toetub geotekstiil. Vajadusel asetatakse juurestiku ja piirde vahele kastmistoru.

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

Kergesti variseva pinnase puhul, kus puujuured võivad kahjustuda pinnase nihkumise tagajärjel, rajatakse tugiseinad puujuurte kaitsmiseks. Töötamisel säilitatavate puude all kaitstakse juurestiku ala maapinnale laotatud õhulise liivakihi, mille peale pannakse killustik. Liivakihi võib asendada geotekstiiliga. 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 laoplatsina. Puutüve ümber tehakse püstplankudest kinnitatud kaitse, kus tüve ja plankude vahele asetatakse pehme polster.

Kui töötingimused puu all ei ole tööd võimaldavad, võib enne töö alustamist kokkuleppel haljastusspetsialistiga karpida puu alumisi oksa. Lõige tuleb teostada kas tüve või lähima jämedama oksa vastast, jätmata tüügast ja kahjustamata oksakraed. Töö lõppedes eemaldatakse tööaegsed kaitseehitised.

Loopera tee äärsetele kruntidele pos 1, 2 ja 3 on õhuliini kaitsevööndi ja hoonestusala vahele ette nähtud puudest alleetüüpi rida analoogselt Kaasiku III ja lähiala kõrvalplaneeringualale.

Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m, on vajalik vastava kinnistu omaniku kooskõlastus.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Jäätmed tuleb üle anda vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf on planeeritava alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m). Veendumaks hoonetes radooniohutu keskkonna loomises, on kohustuslik enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades eeltoodud standardi meetmeid.

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.

5.6 Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta hoonestusala piires kuni 0,5 m. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast, st sademe-ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistutele ja transpordimaale on keelatud. Olemasolevad juurdepääsuteed likvideeritakse ja kruntide pind tasandatakse. Vertikaalplaneerimine lahendada ehitusprojektidega. Maapinna kõrgusmärgid on vahemikus 41,4 - 43,0 m. Kõrgused on antud Balti süsteemis, mitte Amsterdam. Sademevesi vt p 6.4.

5.7 Tuleohutusnõuded

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

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuju on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Väravate vaba sisenemislaius vähemalt 3,5 m, avanevad sissepoole. Juurdepääsu ja maja vahele ei või jääda kõrghaljastust.

Hoonete tulepüsisivusklass on minimaalselt TP-3.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega Loopera teel ja Tulbi teel. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s. Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt EVS 812-6 nõuetele.

5.8 Servituutide vajaduse määramine

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Pos 1-3 kruntidel paikneb 20 kV õhuliini kaitsevöönd 10 m, millele vaja seada servituut kaitsevööndi ulatuses. Pos 1-3 ja 5-7 kruntidele vaja seada liitumiskilpide kaitsevööndi ulatuses servituudid, mis täpsustatakse vastava projektiga. Pos 1-7 kruntidele vaja seada vee-ja kanalisatsiooni liitumispunktide kaitsevööndi ulatuses servituudid, mis täpsustatakse vastava projektiga. Pos 6-7 kruntidel oleva kaabelliini kaitsevööndi 1+1 ulatuses seada servituut. Pos 8, 9 ja 10 kruntidele seada planeeritud tehnovõrkudest tulenevad servituudid kaitsevööndite ulatuses. Isiklik kasutusõigus seada valdaja kasuks.
Eesti Vabariigi Asjaõiguse seadus ja Asjaõiguse seaduse rakendamise seadus	Rae Vallavalitsus	Pos 1 ja 2 kruntidele tuleb seada reaalservituut juurdepääsu tagamiseks pos 1 ja 2 kasuks. Pos 8 krundile tuleb seada reaalservituut pos 4, 5 ja 6 kasuks juurdepääsu tagamiseks.

Lisaks on kitsenduse pos 9 krundil kraavi kaitsevöönd 1m kraavi servast arvestatuna.

Pos 1-3 kruntidel on Loopera tee teekaitsevöönd 20 m ja pos 3 ja 7 kruntidel Tulbi tee teekaitsevöönd 10 m.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

6.1 Veevarustus

Kinnistul on puurkaev, mis ei ole Keskkonnaregistris registreeritud ja likvideeritakse. Samuti likvideeritakse olemasolevad kinnistu sisesed veetorud.

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 006. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 3,2 m³/d, 96 m³ kuus. Olemasolev puurkaev likvideeritakse.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida sulgarmatuur (kummikiilsiber), mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühisveevärgiga. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Planeeritud veetorustik on ette nähtud ringistada Tulbi tee ja Loopera tee torustike vahel.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. ÜVK torustikele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

6.2 Tuletõrjevastustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasolevate hüdrantidega Loopera teel ja Tulbi teel. AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrantist välistulekustutuseks vett kuni 10 l/s.

6.3 Reoveekanaliseerimine

Kinnistul on kaks imbväljakut ja selle ühendus kanalisatsioonitorustikega. Imbväljakud ja torustikud likvideeritakse.

Kanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 006. Maksimaalne ärajuhitav vooluhulk planeeringualalt vastavalt lubatud veetarbimisele on ca 3,2 m³/d. Olemasolevad imbväljakud/kaevud likvideeritakse.

Krundi piirist mitte kaugemale kui 1 meeter väljapoole projekteerida kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga. Planeeritud teemaale on ette nähtud survekanalisatsioonitorustik. Pos 4, 5 ja 6 kinnistutele projekteerida 1 m kinnistu piirist survekanalisatsiooniga liitumispunkt (maakraan). Pos 4, 5 ja 6 kruntidel on liitumispunkti lähedale krundi murupinnale ette nähtud survecumplaga kaev survekanalisatsiooni pumpamiseks. Tulbi teele on ette nähtud isevooline kanalisatsioon olemasoleva torustikuni. Pos 1 ja 2 krundid ühendatakse Loopea tee äärsel isevooline kanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukavale 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga. ÜVK torustikele tuleb seada servituut kaitsevööndi ulatuses.

6.4 Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimine

Planeeringualale jääb olemasolev Loopera tee äärne kraaviosa, see on toimiv eesvool Vaskjala-Ülemiste kanalini. Kraav tuleb korrastada ja võsast/puudest puhastada. Juurdepääsu rajamiseks pos 1 ja 2 kruntidele, tuleb paigaldada vooluhulka arvestav truup. Kruntide sademeveed immutada krundi pinnasesse, soovitatavalt koguda krundi piires, nt kastmisveeks. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni ja naaberkinnistutele peab olema välistatud.

6.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 303949.

Planeeringualal on õhuliinid, mis likvideeritakse, sh mastid, vt DP-05.

Detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 7x (3x25 A) on ette nähtud projekteeritavatest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4 kV kaablilt. Projekteeritavate 0,4 kV kaabellinide toide on ette nähtud olemasolevast Roosipõõsa 10/0,4 kV alajaamast.

Määratud on projekteeritavate 0,4 kV kaablite trassid alates toitepunktist Roosipõõsa alajaamas ja jaotusliitumiskilpide asukohad.

Projekteeritavatele jaotusliitumiskilpidele tuleb määrata teenindusmaa ning juurdepääs. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Planeeringuga on määratud olemasolevale (pos 1, 2, 3, 6, 7, 9) ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnoarajistele servituudi ala.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

6.6 Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt hoone projekti mahus. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette kasutada hoone kütmiseks keskkonnasõbralikke taastuvenergia lahendusi nagu õhk-vee soojuspump, päikesepaneelid, puiduküte (sh graanulid) jmt. Tuulegeneraator ei ole lubatav müra, varjureostuse ja muu võimaliku negatiivse mõju tõttu. Samuti ei ole lubatud vertikaalne maaküte.

6.7 Sidevarustus

Rae küla piirkonnas puudub kaasaegne sidekaablivõrk. Tulbi teel asuv sidekanalisatsioon ei kuulu Teliale ega ole Telia võrguga ühendatud. Telekommunikatsiooniühendusega varustamine on võimalik lahendada tellides vajaliku mahuga mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

6.8 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 kliimaatiliste 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.

Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest 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 ja paarismajad). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade 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.

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlike aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevise teiseldamisel lähtuda maapõueseaduses § 97 toodud nõuetest.

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakendusele (16.11.2017) on lähim maardla (Rae 2 turbatootmisala, koodiga nr 242) planeeringualast 795 m kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

Planeeringualal asub kõrghaljastatus. Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti. Planeerimismenetluse käigus on teostatud maa-ala dendroloogiline inventeerimine, mille tulemusel on suurem osa kõrghaljastusest väheväärtuslik. Vähesel määral on olulist kõrghaljastust ja paar väärtuslikku puud. Valdavalt puud säilitatakse ja puudealune korrastatakse.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (16.11.2017) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte, arheoloogiamälestisi ega Natura 2000 võrgustiku ala.

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktidega.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju.

Piirülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha. Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik.

Hoonete ehitamine nõuab palju ressursse (nt kruus, liiv, puit jms), mis pärinevad teistest piirkondadest, kuna kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitavate materjalide ning vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb ladestamisele. Jäätmete kohapealseks taaskasutamiseks on vajalik jäätmekäitleja registreerimistõend või jäätmeluba (samuti peab jäätmete vastuvõtja omama selleks vastavat luba). Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe.

Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitiste kasutamisega kaasneb piirkonnas müra suurenemine (laste tegevus õues, elamutest lähtuv hääled, muusika jms). Eeldatavalt toimub see päevasel ajal ja ei ületa lubatud piirnorme.

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga teega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Õhusaastet tekitavaid ettevõtteid piirkonnas ei ole, samuti on olemasolevad ja planeeritav tee asfaltkattega ning vähest saastet tekitavad vaid lennukid.

Olemasolev insolatsioon planeeringualal planeeringulahendusega ei vähene, pigem suureneb kõrghaljastusega alade puhastamisega võsast ja kahjustunud puude mahavõtmise ning hooldusraidega.

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.

Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid.

Planeeritaval alal on võimalik mürataset vähendada müra levikut tõkestades (piire, kõrghaljastus) või siseruumi müra eest kaitstes. Siseruumide müra vähendamiseks saab kasutada hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Eesti geoloogiakeskuse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on planeeritav ala kaitsmata põhjaveega alal. Veekasutuse planeerimisel tuleb arvestada nii piirkonnale (vallale) kasutamiseks kinnitatud põhjaveevarusid kui vee erikasutuslubadega juba lubatud veevõttu kogu valla ulatuses (vaba põhjavee ressursi olemasolu), sest põhjavee II horisondi ja sügavamate kihtide veeressursi kasutus on piiratud (vallale eraldatud veeressurss). Põhjavee võtuks üle 5m³/d on vaja vee-erikasutusluba. Kuna liitutakse Elveso AS veevarustussüsteemiga, peab vee-erikasutusluba veevõtuks põhjaveest olema Elveso AS'lt. Detailplaneeringu alal ja naaberkiinnistutel ei ole keskkonnaregistrisse kantud puurkaeve. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- 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“.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavalikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa 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 piirnõrmi 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 kõvakatttega platsidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitav 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 põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise 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 tekkelahendusest 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. Kaevise ladustamine toimub KOVi loal (Rae valla heakorraeeskiri § 4 punkt 22).

Elamute kasutamisel vajatakse olmevett ja eeldatavalt juhitakse ära reovett sarnane kogus.

Veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Ka kanaliseerimine on ühiskanaliseerimise. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski sel kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, seega ka lähipiirkonna puurkaevude reostust. Võtta kasutusele meetmed põhjavee kaitseks.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

8. 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 ebatavaliste 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

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine 3 kuu jooksul planeeringu kehtestamisest ja pos 9 ning 10 kruntide üleandmine vallale 3 kuu jooksul detailplaneeringu kehtestamisest
2. tehnovõrkudega liitumiseks liitumislepingute sõlmimine, tehnovõrkude projekteerimine ja vajalike servituutide seadmine
3. kruntide juurdepääsude, sh planeeritud sõidutee ja truubi projekteerimine
4. ehituslubade taotlemine ja väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja juurdepääsude ehitamiseks
5. kruntide juurdepääsude (sh truup) ja planeeritud sõidutee, tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni), kraavi puhastamine ja töökorras oleku tagamine, vana truubi likvideerimine, olemasolevate juurdepääsude likvideerimine ja pinnase tasandamine
6. kasutuslubade taotlemine ja väljastamine
7. hoonete projekteerimine, ehitusloa taotlemine ja väljastamine peale teede- ja tehnovõrkudele kasutusloa saamist

Koostas: L.Talving