

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering 20.09.2012

Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord

Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend

Katastriüksuse plaan

Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (28.02.2015)

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine

EVS 843:2016 Linnatänavad

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala asub ca 1km kaugusel Jüri alevikust Aaviku külas. Kontaktvööndisse ca 300m raadiusesse jääb Padriku kinnistu planeeringuala ühe elamu ja põllumaaga, Tamme kinnistu planeeringuala kahe elamuga, Vana-Aaviku 14-1 kinnistu elamuala kolme elamuga, Tiigi kinnistu elamu, Kuusesalu kinnistu elamu ning Torni kinnistu elamu. Suuremad elamuarendused jäävad kaugemale Jüri poole. Planeeritav ala jääb väikeelamute piirkonda, mis külgneb üksikute olemasolevate ärihoonete ja perspektiivse tehnopargi laiendusala.

Planeeringuala külgneb vahetult kirdes 11114 Jüri-Vaida teega, teekaitsevööndiga 50m. Kagusse jääb söötis põllumaa, mille planeeringuala poolsest servast hakkab perspektiivselt üldplaneeringu järgi kulgema perspektiivse Aaviku küla kahetasandilise ristmiku ühendustee. Üldplaneeringu järgi on planeeringualast edelasse ette nähtud ärimaa, mis hetkel on olemasolevate hoonete ja ettevõtete tootmismaa sihtotstarbega. Kuigi olemasolev kinnistu on tootmismaa sihtotstarbega, toimub seal pulbervärvide hulgimüük, mitte tootmistegevus ja seega ei ole planeeritavatele elamutele häiriv tegevus. Planeeringualast loodesse jääb elamute tiheasustusalala.

Maantee 11114 Jüri-Vaida tee ääres on kergliiklustee, mis ühendatud Jüri aleviku kergliiklusteedega. Jüri alevikus asuvad enamus teenused elanikele, sh gümnaasium, lasteaiad, poed, kirik, perearst, noortekeskus, vallavalitsus.

Tiheasustusalade elamukruntide suurused on keskmiselt 1500m², on üksikuid väiksemaid alates ca 600m² ja suuremaid, ca 2000-3500m² suuruseid. Üldplaneeringu kehtestamise järgselt lubatud minimaalne suurus 1500m². Elamud on kuni 2 kordsed, valdavalt viilkatuse ja laudis - või krohvviimistlusega.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt asfalteeritud 11114 Jüri-Vaida teelt läbi kruusakattega mahasõidutee.

Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2017-2028 kohaselt asub ala ÜVK piirkonnas.

Sadeveekanalistatsioon piirkonnas puudub. Samas ei ole planeeritaval alal liigveega probleeme.

3. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta elamumaa sihtotstarbega maaüksuste krundijaotust, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud elamumaa juhtotstarve ja minimaalseks elamumaa krundi suuruseks on ette nähtud 1500m².



4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Aaviku külas 11114 Jüri-Vaida tee ääres Jüri alevikust ca 1km. Juurdepääs alale on planeeritud avalikult kasutatavalt 11114 Jüri-Vaida tee mahasõidult. Rae valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustusalas.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala haarab 1,1ha, Erose kinnistut ja Vana-Aaviku tee 11a kinnistut. Mõlemad on elamumaa sihtotstarbega (65302:001:0011, 65301:001:4209). Erose kinnistul on ehitusregistri järgi üksikelamu, reg.koodiga 120280069 (ehitisealune pind 286m²), piirdead reg.koodiga 220653900 (ehitisealuse pinnaga 170m²). Samuti on 0,4Kv elektridhuliin ja liitumiskilp reg.koodiga 220304512.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala külgneb kirdes 11114 Jüri-Vaida teega. Kagusse jääb söötis põllumaa, mille planeeringuala poolsest servast hakkab perspektiivselt üldplaneeringu järgi kulgema perspektiivse Aaviku küla kahetasandilise ristmiku ühendustee. Üldplaneeringu järgi on planeeringualast edelasse ette nähtud ärimaa, mis hetkel on olemasolevate hooete ja ettevõtetega tootmismaa sihtotstarbega. Planeeringualast loodesse jääb elamute tiheasustusalala.

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepäas planeeringualale on avalikult kasutatavalt asfalteeritud 11114 Jüri-Vaida teelt läbi kruusakattega mahasõidutee.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritaval alal paiknevad kõrgepinge õhuliin, sidekanalisatsioon, madalpinge õhuliin ja liitumiskilp, millega on liitunud, ning VK-trassid, millega on liitunud. Muud võrgud puuduvad.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on osaliselt noore istutatud kõrghaljastasega.

4.7. Kehtivad piirangud

11114 Jüri-Vaida kõrvaltee teekaitsevöönd 50m välimise sõidurea servast.

Puurkaevu PRK0000458 kaitsevöönd 50m

Sidekaabli kaitsevöönd 1+1m

Elektrimaakaabelliini kaistevöönd 1+1m

Elektriõhuliini kaitsevöönd 2+2m

5. Planeeringuettepanek

5.1. Krundijaotus

Planeeringuga on ette nähtud 3 elamumaa sihtotstarbega krunti. Kruntide suurused vaata jooniselt DP-04.

5.2. Krundi ehitusõigus

Elamukruntidele on ette nähtud üks kuni 8m kõrgune (pos 3 krundil kuni 9m olemasolev) ja kuni kahekorruseline elamu ja kuni 2 ühekorruselise kuni 5m kõrgust abihoonet. Abihoone ehitisealune pindalal võib olla kuni 60m². Kruntide ehitisealune pind on kuni 15% krundi pindalast. Lisaks hoonetele võib ehitada ka rajatisi, nt välikamin, katusealune, mänguväljak, spordirajatised jmt, mis ei pea olema hoonestusalal.

Hoonestusala on valdavalt 4m krundi piirist. Pos 2 ja 3 kruntidel 11114 Jüri-Vaida tee pool 5.5m krundi piirist. Pos 1 ja 2 kruntide loodeosas on hoonestusala tehnovõrkude kaitsevööndini. Pos 3 hoonestusala on loodepiirist 15m ja edelapiirist 27m, kagupiirist üldiselt 4m, kuid olemasolev abihoone jääb krundi piirile. Selle lammutamisel või amortiseerumisel, tuleb uus rajada hoonestusallasse. Hoonestusala võivad välja ulatuda terrassid, rõdud, kuni 1m sügavused räästad, trepid.

Ehitusjoont ei määrata. Olemasolevate elamute hoonestuspiir on 25m 11114 Jüri-Vaida tee sõidutee servast, pos 2 uuele elamule on ette nähtud hoonestuspiir 30m 11114 Jüri-Vaida tee sõidutee servast. Põhihoone võib paigutada krundil lähtuvalt kõrghaljastuse ja päikese asukohast või muust aspektist. Joonisel DP-04 on antud hoonete soovituslik asukoht ja ehitusõiguse tabel.

Teostatud on mürahinnang OÜ Adepte Ekspert poolt 03.01.2018. Modelleeritud müratasemeid võrreldi kehtivate normväärtustega. Müra modelleeringust ilmnes, et hoonete teepoolsetel fassaadil tekivad praeguste liiklusintensiivsuste korral müratasemed, mis päeval ajal ulatuvad 46,9 dB-ni ja öösel 39,3 dB-ni. Müra sihtväärtuse ületamist seega praeguste liiklusintensiivsuste ja -skeemi korral oodata ei ole.

Tulevikus, peale Aaviku ühendustee valmimist ja piirkonna liiklusintensiivsuse kahekordistumist, on oodata ka liikluse müra tasemete tõusu. Kujunev liikluse müra tase sõltub suuresti rajatava tee täpsest asukohast, kiirusepiirangutest ja liiklusintensiivsusest. Ligikaudse prognoosi kohaselt teostatud modelleeringust on näha, et müra sihtväärtuse ületamist siiski oodata ei ole. Seda juhul kui 11114 Jüri-Vaida teel jääb kehtima kiirusepiirang 40 km/h.

Kui selgub, et Jüri-Vaida tee kiirusepiirangut muudetakse 40 km/h kõrgemaks, tuleb täiendavalt hinnata liikluse müra tasemeid hoonetel ning vajadusel kaaluda täiendavate mürameetmete rakendamist.

Tagamaks nõuetekohaseid müratasemeid siseruumides tuleb järgida Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest" nõudeid. Vastavalt standardile tuleks kohaselt tuleks arvestades tulevikus esineda võivaid liiklussagedusi Jüri-Vaida poolse elamu välispiire projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB. Teest eemal paikneva elamu välispiirded peavad olema ühisisolatsiooniga $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB.

Veeseadusega on kehtestatud piirangud puurkaevu sanitaarkaitsealal toimetamisele. Antud juhul puudutab see pos 1 krunti.

veeseadus § 281 kehtestab kitsendused veehaarde sanitaarkaitsealale, milles laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine, veeseire. Veehaarde sanitaarkaitsealasse muude tegevuste ja objektide (sh hoonestusala) planeerimine on vastuolus veeseaduses sätestatuga.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Radooni on Rae vallas kõikjal vähemal või rohkemal määral. Enne ehitusprojektide koostamist tellida radooni mõõdistamine ning vastavalt raportis toodud radooni tasemele leida radooni vähendamiseks meetmed standardist EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine”.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50kBq/m³. Pinnase radoonisisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksused normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka (Eesti geoloogiakeskus. 2008. Harjumaa pinnaseradooniriski kaart). Normaalsel tasemel oleva radoonihutu tõkestamiseks on vajalik tavaline hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus.

Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete arhitektuur peab olema minimalistlik, kaasaegne ja visuaalselt nauditav ehk atraktiivne. Hoonete peafassaad peab olema juurdepääsutee suunas, ei pea olema krundi piiriga paralleelne, arvestada pigem päikese ja kõrghaljastusega. Välisviimistluses on lubatud kasutada puitu, krohvi, betooni, klaasi ja looduskividega. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Soovituslik kasutada rõdusid, lodžasid, terrasse, eenduvaid või konsoolseid osasid, liigendatud üldmahtu. Katusekalle on lubatud 15-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoonete katus. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall). Hoonete ±0,00 on näidatud joonisel DP-04. Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

5.4. Piirded

Uute piirete rajamisel peab piirete kõrgus olema 1,5m maapinnast. 11114 Jüri-Vaida kõrvaltee ääres on olemasolev puitpiire. Uue rajamisel teha see puitlipidest või võrkpiire hekiga. Sama ka pos 1 ja 2 krundidel pos 3 krundi poolsele piiril. Projekteerimise staadiumis valida piirde lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist. Piirde kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Ülejäänud krundipiiridel võib olla võrkpiire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Eelistada väravaautomaatikat.

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku kasutusega asfaltkattega 11114 Jüri-Vaida kõrvaltee km 2,157 olemasolevast kruusakattega ristumiskohast. Olemasolev ristumiskoht viia vähemalt ristmiku pöörderaadiuste ulatuses tolmuvaba katte alla. Planeeritud juurdepääs tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

11114 Jüri-Vaida kõrvaltee teekaitsevöönd on üldplaneeringu järgi planeeritud 50m äärmise sõiduraja välimisest servast. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Perspektiivset Aaviku kahetasandilise ristmiku teeühendust 11114 Jüri-Vaida kõrvalteega ei ole planeeringualasse haaratud, kuid selle teeühendusega on arvestatud. Perspektiivse Aaviku kahetasandilise ristmiku teeühenduse teekaitsevöönd jääb 30m äärmise sõiduraja välimisest servast ning teekoridori asukoht jmt täpsustatakse teeprojektiga, mis peab lähtuma tee projekteerimist reguleerivatest kehtivatest seadustest ja määrustest ning kehtivatest standarditest.

Planeeringualaga suureneb liiklussagedus antud ristmikul vaid kahe uue ühepereelamu autokasutuse võrra. Hinnanguliselt lisandub liiklussagedus püsivalt kuni 4 sõiduauto liiklemisega ööpäevas. Kahe uue krundi jaoks on ette nähtud rajada uus mahasõit olemasolevalt kruusakattega teelt Tuule kinnistul. Mahasõidu asukoht täpsustatakse Aaviku kahetasandilise ristmiku ja selle ühendustee projektiga. Juurdepääs pos 1 ja 2 kruntidele võib olla kruusakattega või tolmuvaba kattega.

Planeeringualaga piirnevas osas on 11114 Jüri-Vaida tee vaba ruum ja külgnähtavus 5m. Sõidutee ja olemasoleva krundipiirde vahel on minimaalselt 5m lai sõiduteega ühel tasapinnal asuv tasane mururiba. Olemasoleva ristumiskoha nähtavuskolmnurk on 10x150m, planeeringualast kaugemal asuva perspektiivse ristumise võimalik nähtavuskolmnurk on 15x150m.

Arvestatud on üldplaneeringujärgse perspektiivse Aaviku liiklussõlmega, mille realiseerumine toob kaasa muudatusi liikluskorralduses, sh planeeringuala kruntide juurdepääs 11114 Jüri-Vaida kõrvalteelt muutub ja saab juurdepääsu perspektiivselt teetrasilt, mis täpsustatakse vastava teeprojektiga. Samas on perspektiivse liiklussõlme teeühenduse väljaehitamiseks piisavalt ruumi (teekoridori maa-ala laius Tuule kinnistul vähemalt 51m) ja planeeringuala ei takista seda, kuna uued planeeritavad krundid jäävad perspektiivsest teekoridorist veelgi kaugemale kui teekoridori kõrval olev elamu, mida ilmselgelt teeühenduse projekteerimisel ei nähta ette maha lammutada. Lisaks on võimalik ristumise väljaehitamisel vajadusel kasutada perspektiivsest teekoridorist kagusse jäävat kasutuseta maatulundusmaad (laius

pea 60m), mida suure tõenäosusega aga vaja ei lähe. Detailplaneeringu lahendus vastab üldplaneeringule, mis on Maanteeametiga kooskõlastatud.

Pos 1 ja 2 saavad juurdepääsu läbi pos 3 krundi juurdepääsuservituudiga. Juurdepääsutee servituudi laius on vähemalt 4m.

Planeeritava ala parkimine toimub kruntide siseselt. EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.2 järgne parkimisnormatiiv väikeelamute alal elamu kohta on 3. Planeeringuga on ette nähtud igale elamukrundile 4 parkimiskohta, et arvestada ka külaliste parkimise võimalusega. Elamukruntide jaoks on ette nähtud kokku 12 parkimiskohta. Olemasolevale juurdepääsuteele parkimist ei ole planeeritud vältimaks juurdepääsu ummistamist ja teepeenarde lõhkumist. Riigiteel parkimine, sh manööverdamine ei ole lubatu.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

03.01.2018 koostatud mürahinnangu järgi vastab olemasolev müratase normidele ja seda ka siis kui perspektiivne Aaviku kahetasandilise ristmiku ühendustee 11114 Jüri-Vaida teega on valmis. Väljavõtte müratasemete hindamisest ja müra modelleerimise tulemusest:

Olemasoleva olukorra teeliikluse müra modelleerimisel kasutatavad liiklusandmed põhinevad Maa-ameti Geoportaali Maanteeameti rakendusest. Rakenduse andmetel on riigitee 11114 Jüri - Vaida km liiklussagedus 2016. a. seisuga 626 a/ööp, planeeringuga piirnevas lõigus kehtib kiiruspiirang 40 km/h, raskeliikluse osakaal on 1 %. Samuti planeeringuala potentsiaalselt mõjutava põhimaantee Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa liiklussagedus 2016. a. seisuga on 13609 a/ööp, planeeringuga piirnevas lõigus kiiruspiirang puudub (arvestatud kiirusega 110 km/h), raskeliikluse osakaal on 11 %.

Väikese liiklusintensiivsusega kohalike teede kohta puudub liiklusintensiivsuse prognoos. Sellistel tänavatega ei ole ka müramudelid arvestatud, kuna nende panus müratasemete kujunemisse planeeringualal on ebaoluline.

Piirkonna liikluse kohta teadaolevalt prognoosuringud puuduvad. Teada on, et planeeringualast kagus hakkab perspektiivselt Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgi kulgema perspektiivse Aaviku küla kahetasandilise ristmiku ühendustee. Antud ühendustee kohta on teada väga vähe, tegu on ainult üldplaneeringu tasandil paika pandud trassikoridoriga. Täpsem ehitusprojekt, mis määraks ristmiku lahenduse, sh kõrgused ja liiklusprognoos teadaolevalt puuduvad. Käesolevas mürahinnangus on arvestatud, et planeeringualaga külgnevatel teeosadel hakkab esinema vähemalt kahekordne praeguse Jüri – Vaida tee liiklussagedus ning kiiruspiirang 90 km/h.

Tulevikus, peale Aaviku ühendustee valmimist ja piirkonna liiklusintensiivsuse kahekordistumist, on oodata ka liikluse müra tasemete tõusu. Kujunev liikluse müra tase sõltub suuresti rajatava tee täpsest asukohast, kiiruspiirangutest ja liiklusintensiivsusest. Ligikaudse prognoosi kohaselt teostatud modelleeringust on näha, et müra sihtväärtuse ületamist siiski oodata ei ole. Seda juhul kui Jüri-Vaida teel jääb kehtima kiirusepiirang 40 km/h.

Vibratsioon planeeringualal on olematu, kuna 11114 Jüri-Vaida teel liikleb vaid 1% ulatuses raskeliiklus ja kiiruspiirang on 40km/h. Tee on heas korras, asfalteeritud ja takistusteta. 2 Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa põhimaantee jääb planeeringualast üle 400m kaugusele ega mõjuta oluliselt planeeringuala vibratsioonitaset ja saastetaset.

Planeeringuala maateepoolsele piirile on istutatud kuused, mis leevendavad visuaalset vaadet maantee poole ja sellest tulenevat võimalikku saastet.

Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse või vaheribadesse.

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

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Arendaja kohustuseks on rajada planeeringuala teenindavale mahasõidule tolmuvaba kate. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on kaetud osaliselt noore istutatud kõrghaljastusega (männid), mis on ette nähtud säilitada maksimaalselt. Eemaldada võib haigeid, vanu, ohtlikke ja elujõulisemate arengut takistavaid puid, samuti perspektiivut võsa ja hoonete või tehnovõrkude alla jäävaid puid. Viimaseid võib ka ümber istutada krundi piires. Elamumaa krundi iga 300m² kohta peab olema vähemalt 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on 6m. Vajalik maht kõrghaljastust pos 2 ja 3 kruntide puhul istutada kruntide 11114 Jüri-Vaida maantee poolsele osale.

Vastavalt lähteseisukohtadele on 11114 Jüri-Vaida maantee äärde ette nähtud puudeallee. Kahjuks on see reaalselt teostamatu, kuna sõidutee ja kruntide vahel on palju tehnovõrke, perspektiivse kahetasandilise ristmiku nähtavuskolmnurk peab vaba olema ja sel maantee poolel on elamukrundid piiretega üsna sõidutee servas, st allee ei jätku kummalegi poole. Rohkem on see alleerivi mõeldav teostada teisele poole maanteed ja üle perspektiivse ristmikusõlme. 100m puuderivi ei oleks allee, kuna katkeb kohe ristmiku juures ja üle ristmiku on juba kehtiv detailplaneering, kuhu alleed ette ei ole nähtud. Soovitav alleelõik ei ole mõistlik antud kohas.

Kõikidele kruntidele on ette nähtud piirded.

Jäätmete käitlemine lahendatakse krundil hoonestusprojekti mahus lähtudes jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Prügi regulaarseks äraveoks sõlmitakse vastavat litsentsi omava firmaga leping. Prügi konteinerid peavad asuma krundi sissesõidu kõrval. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkiinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs.

5.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud ala maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 45,27 ja 43,86 langusega lõuna suunas. Vertikaalplaneerimisel arvestada olemasoleva maapinna ja teede kõrgusega takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teedele. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistule, riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse või vahelebasse, sealjuures asuvad elamumaa krundid 11114 Jüri-Vaida kõrvalteest allpool. Sadeveed immutada krundi piires.

5.8. 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.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8m. Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür või tagada tule leviku piiramine muude abinõudega kooskõlas Päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdesõidutee ja juurdepääsud hoonetele ja rajatistele peavad olema vabad ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tuletõrjeevarustus vt p 5.10.2.

5.9. Servituutide vajaduse määramine

Vastavalt maa ja tehnovõrkude omandile tuleb kõikidele planeeritud tehnovõrkudele ja planeeritud kruntidel olevatele tehnovõrkudele seada vajadusel servituudid haldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses.

Planeeritud juurdepääsuteele krundil pos 3 seada juurdepääsuservituut pos 1 ja 2 kruntide kasuks.

5.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööjoonistega.

5.10.1. Veevarustus

Pos 3 krundil on liitumine ühisvee ja kanalisatsiooniga olemas. Pos 1 ja 2 kruntidele on ette nähtud samuti liitumine vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 177. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 0,8m³/d, 24m³/kuus. Pos 1 liitumispunkt (kummikiilsiiber) on Tuule tee kinnistul, üldkasutataval teemaal 1m kaugusel Pos 3 krundi piirist. Pos 2 liitumispunkt (kummikiilsiiber) on Jüri-Vaida tee 11114 ääres. Pos 1 ja Pos 2 liitumispunkti vahetus läheduses on ette nähtud veemöödukaev Pos 3 krundil haljasalal. Pos 3 krundil on olemasolev liitumispunkt Tuule kinnistul. Torustikele on seatud ka servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses. Vee-ettevõtja kohustus on kuni liitumispunkti, sealt edasi tarbija kohustus.

Joonisel DPL-04 on näidatud veetorutiku ja liitumispunktide põhimõtteline lahendus, kaitsevööndite ja servituudivajaduse ulatus.

Ühisveevärg ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele. Ristumisel tee maaalaga ette näha torustikud hülssstorudes.

Detailplaneeringu tehnoorkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnoorku valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

5.10.2. Tulet rjeveevarustus

Olemasolev l him tuletõrjevee hüdrant asub planeeritava ala kõrval, sh tuletõrjevee mahuti 10m³. Planeeritavad krundid jäävad mõlemast ca 100-150m raadiusesse. Kustutusvee saamise võimalused peavad vastama standardile EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Tagatud on tuletõrjeauto juurdep  as.

5.10.3. Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni lahenduses on arvestatud AS Elveso tehniliste tingimustega nr VK-TT 177. Planeeritud pos 1 ja 2 kruntidele on ette nähtud uued liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga. AS Elveso on nõus vastu võtma detailplaneeringualalt reovett kokku kuni 0,8m³/d, 24m³/kuus. Planeeritavate kruntide liitumispunktid (vaatluskaevud) on väljaspool krundi piiri, pos 1 krundil Tuule kinnistul üldkasutataval teemaal 1m Pos 3 krundi piirist väljapool ja Pos 2 krundil Jüri-Vaida tee 11114 ääres. Pos 2 krundile on ette nähtud krundisisene haljasalal olev pumppla ja survetorustik liitumispunktini. Kaitsevööndite ulatus on näidatud joonisel DPL-04, so 2m torust kummalegi poole. Torustikule on seatud ka servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses. Vee-ettevõtja kohustus on kuni liitumispunktini, sealt edasi tarbija kohustus.

 hiskanalisatsioon ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele. Ristumisel tee maaalaga ette näha torustikud h lsstorudes.

Detailplaneeringu tehnoorkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnoorku valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

5.10.4. Sademe-ja pinnasevee ärajuhtimine

Liigveega planeeritaval alal probleeme ei ole ja seetõttu puudub vajadus sademeveesüsteemi või drenaazi planeerimiseks. Sademeveed immutatakse krundi piires, naaberkinnistutele juhtida ei tohi.

5.10.5. Elektrivarustus

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi O  Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilised tingimused nr 303948.

Pos 1 ja 2 krundi liitumiskilbid on ette nähtud krundi piirile kruntide  hispiiri kohta planeeritud kaabliit toitega olemasolevast Aaviku 10/0,4kV alajaamast F5 kaalile 17052 Jüri-Vaida tee äärde planeeritud jaotuskilbist. Planeeritud jaotuskilp projekteerida võimalikult Vana-Aaviku tee 11 kinnistu piiri lähedale kui see tehniliselt võimalik. Planeeritud trassile ja kilpidele on ette nähtud servituudivajadus kaitsevööndi ulatuses.

Orienteeruv tarbimisvõimsus kruntide kaupa on:

Pos 1 – väikeelamu – 3x20A

Pos 2 – väikeelamu – 3x20A

Pos 3 – väikeelamu – 3x25A

5.10.6. Tänavavalgustus

Antud planeeringuga ei ole teemaad ja teed planeeritud. Seega puudub vajadus tänavavalgustuse planeerimiseks.

5.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringu alal on Telia VMOHBU 20x2 maakaabli trass. Sellest on tehtud harujätkudega väljavõte ning sealt edasi paigaldatud VMOHBU 3x2 kliendikaabel Erore kinnistul asuvasse elamusse. Samuti on sellesse kohta jäetud ning tähistatud markerpalliga kaks VMOHBU 3x2 kaablikera planeeritud Pos 1 ja 2 kruntide tarvis, kuhu on ette nähtud ka liitumispunktid. Liitumispunktid jäävad Pos 1 krundile. Trassi kaitsevöönd on 1+1m ja see on servituudivajadusega. Seda ei ole ümber planeeritud, kuid kaitsevööndisse ei ole lubatav hooneid rajada. Soovi korral võib kasutada ka üle õhu levivaid lahendusi.

5.10.8. Soojavarustus

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

6. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Hoone projekteerimisel arvestada Majandus - ja taristuministri 03.06.2015 määrust nr 55 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Planeeritud kruntidele kavandatud elamute energiatõhusus peab vastama Ehitusseadustikus ptk 7 esitatud nõuetele.

7. Keskkonnatingimused

Planeeringualal säilib maa senine juhtotstarve, mistõttu negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud elamumaa juhtotstarve.

Elamumaa kõrvale on ette nähtud ärimaa juhtotstarve. Antud juhul jääb vastavale alale planeeringualast edelas tootmismaa sihtotstarbeline kinnistu, mis perspektiivselt on ette nähtud muuta. Kuigi olemasolev kinnistu on tootmismaa sihtotstarbega, toimub seal pulbervärvide hulgimüük, mitte tootmistegevus ja seega ei ole planeeritavatele elamutele häiriv tegevus. Samuti ei ole häiriv sel krundil asuva ehitusettevõtte tegevus, kuna ehitusobjektid asuvad mujal ja kõrvaltegevusena sõidukite müük ning treilerveoteenuse osutamine ei ole häirivalt mürapõhjustav ega saastav. Antud tegevus on lubatav ka üldplaneeringujärgse ärimaa moodustamisel. Lisaks toimub äritegevus valdavalt päevasel ajal.

Kuna planeeritava mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 kohaselt asub ala ÜVK piirkonnas. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Elamute varustamine veega ja olmereovee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed, vanapaber ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Oluline mõju puudub. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga. Konkreetseid tegevusi on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitllemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra. Müra põhjustab planeeritava kahe krundi autoliiklus. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri määrusega nr 71 esitatud piirmääre. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuste, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

Arvestades, et rajatakse üksiklamud, siis lahendatakse hoonete soojavarustus igal kinnistul erinevalt. Ühtset katlamaja ei rajata ning seetõttu välisõhu saasteluba ei ole vajalik taotleda.

Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnanõuete õigusaktidega.

Detailplaneeringuga kavandatud 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.

Planeeringuga kavandatu mõju ei ole oluline ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Planeeringu kohaselt rajatakse alale üksiklamud. Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste püstitamiseks. Piiriülest 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.

Puudub teave, et Rae valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale käesoleval ajal registreeritud oluline negatiivne mõju.

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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega, mille likvideerimine peab olema kohene.

Pos 1 krundile ulatub puurkaevu PRK0000458 kaitsevöönd 50m. Veeseadus § 281 kehtestab kitsendused veehaarde sanitaarkaitsealale, milles laiusena kas 30m või 50m on majandustegevus keelatud, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine, veeseire. Veehaarde sanitaarkaitsealasse muude tegevuste ja objektide planeerimine on vastuolus veeseaduses sätestatuga.

Lähimad elamud paiknevad planeeringuala kõrval. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel võtta arvesse Keskkonnaministri 16.12.2016 määrust nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid.

Lisaks tuleb detailplaneeringu elluviimisel arvestada järgnevaga: hoonetele kavandatavate tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse.

Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

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

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringualal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.“

Kuritegevuse riski sellel territooriumil vähendab eelkõige hea nähtavus, elav keskkond, korralikult hooldatud hooned ja naabrite omavahelises koostöös välja kujunenud reeglid. Kuritegevuse ennetamisele mõjuvad hästi hoone ja hoovi valgustus. Puuduvad isoleeritud, varjatud pimedad nurgatagused. Oluline on territooriumi korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse ja aknaraamid, ukse, aknad, lukud, klaasid, süttimatust

materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsude ja sissepääsude jälgimine, videovalve.

Kuritegevuse ennetamise eesmärki peab jälgima ka haljastuse kavandamisel. Atraktiivsed väikevormid ja maastikuarhitektuur ning hiiglasliku hoonekompleksi puudumine peaks inimestes tekitama suuremat peremehetunnet. Seoses sellega suureneb huvi ja motiveeritus ümbruse korrashoiu tarvis. Võsastunud alad ka krundi ääres tuleb heakorrastada ja muuta läbipaistvateks, jälgitavateks. Kuna elamukrundi esist teed ei läbi transiitliiklus, vaid põhiliselt liiguvad seal elanikud ise ja nende külalised, siis on juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandumine planeeritavale alale väike.

Kohustuslik on kasutada võimalikult vastupidavaid ja töökindlaid väikevorme (valgustus, istepingid), vältimaks väikevormide lõhkumist võimalike vandaalitsejate poolt.

Nii planeeritav tegevus kui ka selle liitumine ümbritsevasse keskkonda on planeeritud selliselt, et inimestel oleks võimalikult madal risk langeda kuriteo ohvriks.

Ala planeerimisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- Kõik juurdepääsu peavad olema valgustatud;
- Hoonetele paigutada turvakaamerad, mis suunatud.

Hoone ja krundi projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel tuleb eelnevaga arvestada.

9. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras, saavutamaks detailplaneeringuga ettenähtut:

- Planeeritava ala jagamine kruntideks vastavalt detailplaneeringu lahendusele;
- Vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- Võrguettevõtjatega liitumislepingute sõlmimine;
- Tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamine ning kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt;
- Hoonete ehituslubade väljastamine, ehitamine ja kasutuslubade väljastamine