

VAHTRA GRUPP OÜ



ARUVALLA KÜLA TAKLE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR:

DP 97-16

TELLIJA

Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9 Jüri alevik Rae vald 75301
registrikood 75026106

HUVITATUD ISIK

OÜ REVAL KINNISVARA
Lembitu tn 14-37 Tallinn 10114
E-mail: alvar@revalkv.ee
☎ 50 32 821

PROJEKTEERIJAS:

Vahtra Grupp Osäühing
Hälli 4, 13521, Tallinn
registrikood 11176431
EEP 000502

VASTUTAV SPETSIALIST:

Volitatud arhitekt 7

KATRIN VAHTER

☎ 52 74 119

E-mail: katrin.vahter@gmail.com

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (tekstiline osa, joonised)

II osa - lisad

Tallinn
oktoober 2018

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Planeerimislahendus	Vahtra Grupp Osaühing
Arhitekt	KATRIN VAHTER
Ehitusgeodeetilised uuringud	Kose Maakorralduse Osaühing Pikk tn 22 Kose alevik 75101 Harjumaa registrikood 10037895 EEG000077 EEP002384
Kontaktisik	A.SAAR ☎ 50 911 74 E-mail: kosekaru@hotmail.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

- **TEKSTILINE OSA**
 - o SELETUSKIRI

- **JOONISED**

DP 1	Situatsiooniskeem	
DP 2	Kontaktvööndi skeem	M 1:10 000
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1:500

SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	5
2.	ÜLDOSA	5
3.	KONTAKTVÕONDI ANALÜÜS	6
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1.	Planeeringuala asukoht	6
4.2.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus	6
4.3.	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.4.	Olemasolev tehnovarustus	6
4.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	6
4.6.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti andmetel)	7
5.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	8
5.1.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	8
6.	PLANEERINGUETTEPANEK.....	8
6.1.	Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	8
6.2.	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	9
6.3.	Piirded.....	10
6.4.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	10
6.5.	Haljastus ja heakorra põhimõtted	10
6.6.	Vertikaalplaneerimine.....	11
6.7.	Tuleohutusnõuded.....	11
6.8.	Tuletõrjevesi	11
6.9.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused.....	11
7.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
7.1.	Üldosa	12
7.2.	Veevarustus.....	12
7.3.	Reoveekanaliseerimine	12
7.4.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
7.5.	Tehnovõrkude kaitsevöönd.....	12
7.6.	Elektrivarustus	12
7.7.	Tänavavalgustus	12
7.8.	Soojavarustus	13
7.9.	Sidevarustus	13
7.10.	Energiatõhusus ja tarbimise nõuded	13
8.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
8.1.	Üldosa	13
8.2.	Võimalikud avariilukorrad.....	14
8.3.	Võimalikud keskkonnamõjud	14
8.4.	Rohevõrgustik.....	14
9.	RADOONIKAITSE ABINÕUD.....	15
10.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
11.	TEHNILISED NÄITAJAD	16
12.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Rae valla Aruvalla küla Takle kinnistu ja lähiala detailplaneering algatati Rae Vallavalitsuse 24. oktoobri 2017.a korraldusega nr 1483.

Planeeringu koostamisel on arvestatud tellija soovidega, planeeritaval alal väljakujunenud olukorraga ja alljärgnevaga:

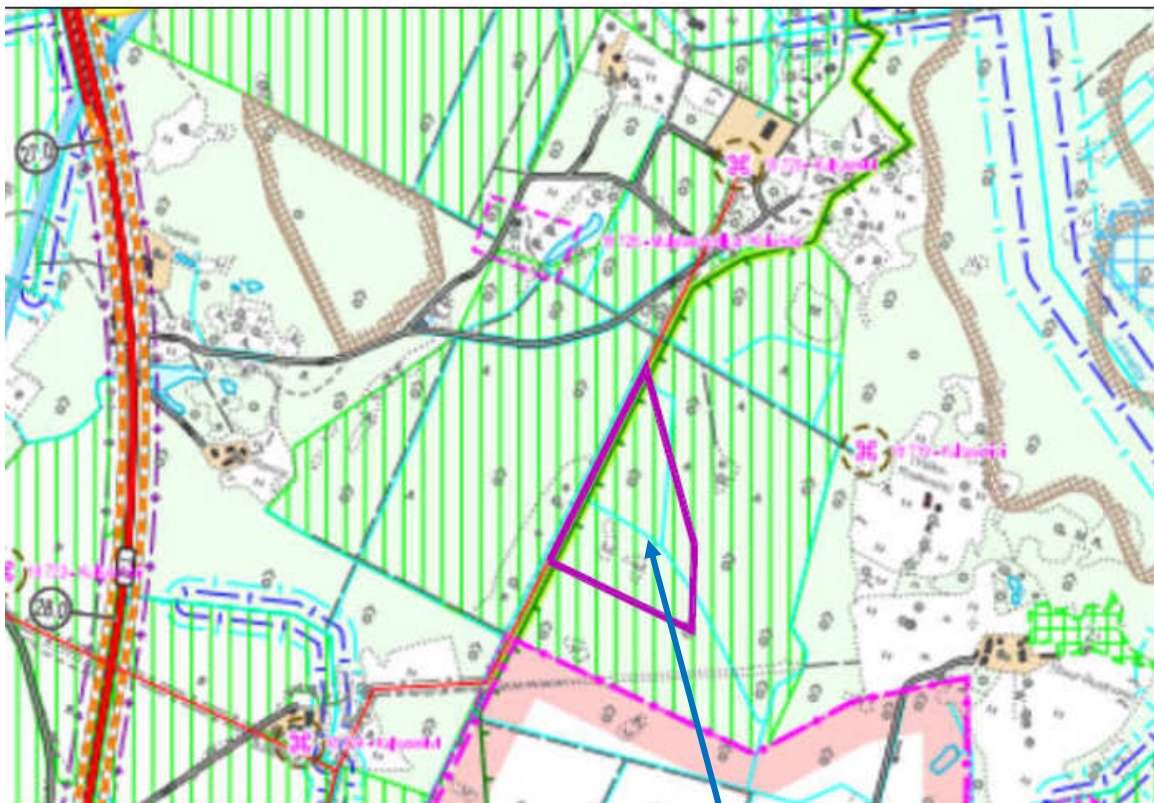
2. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Takle kinnistust välja üks elamumaa sihtotstarbeline kinnistu ning ülejäänud osas säilitada maatulundusmaa sihtotstarve, seada ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritavale alale juhtotstarvet määratud ei ole. Planeeritav ala paikneb rohevõrgustikus ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Planeeritaval alal rohevõrgustik 90% ulatuses kinnistu suuruselt säilitatakse ning sinna ehitusõigust ei määrata. Ühe uue elamumaa krundi moodustamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Planeeritaval ala puudub kehtiv detailplaneering.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Planeeritav ala Takle kinnistu

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritava ala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjast	Papli kinnistu (maatulundusmaa 100%)
Läänest	Kruusaaugu kinnistu (maatulundusmaa 100%), Kolupere kinnistu (maatulundusmaa 100%)
Lõunast	Paunküla metskond 468 (maatulundusmaa 100%)
Idast	Turdja kinnistu (maatulundusmaa 100%)

Planeeritava ala kaugus Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest on ca 1,1km.

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud.

Kontaktvööndi hoonestuse moodustavad paar üksikelamut.

Kontaktvööndi keskmiseks krundi suuruseks on ca 9 ha.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeritava ala lähiümbruse detailplaneeringud:

- o Kadi kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0743(algatamise taotlus 23.07.2012)

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas Rae vallas Aruvalla külas (vt ka situatsiooniskeem DP1).

Lähim keskus planeeritavale alale on ca 7 km kaugusel asuv Vaida alevik.

Planeeritavast alast ca 600m kaugusel läänes asub Piuga kruusakarjäär.

Planeeritaval alal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid või kaitstavaid looduse üksikobjekte.

Planeeritav ala paikneb rohevõrgustikus ja maaparandussüsteemide alal.

4.2. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Takle kinnistu

Katastritunnus 65303:003:0288

Kinnistu suurus 6,56ha

Sihtotstarve 100% maatulundusmaa

Planeeritava ala omanik on OÜ REVAL KINNISVARA.

Planeeritaval ala hoonestus puudub.

4.3. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kruusakattega Halli teelt.

Takle kinnistul kulgeb kaks kruusakattega teed.

4.4. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritavat ala läbib elektrõhuliin 1-20kV, tunnusega K99198153.

Ühisveevarustus - ja kanalisatsioon puuduvad.

4.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Maapinna absoluutkõrgused jäävad +50.77....+48.27 vahele.

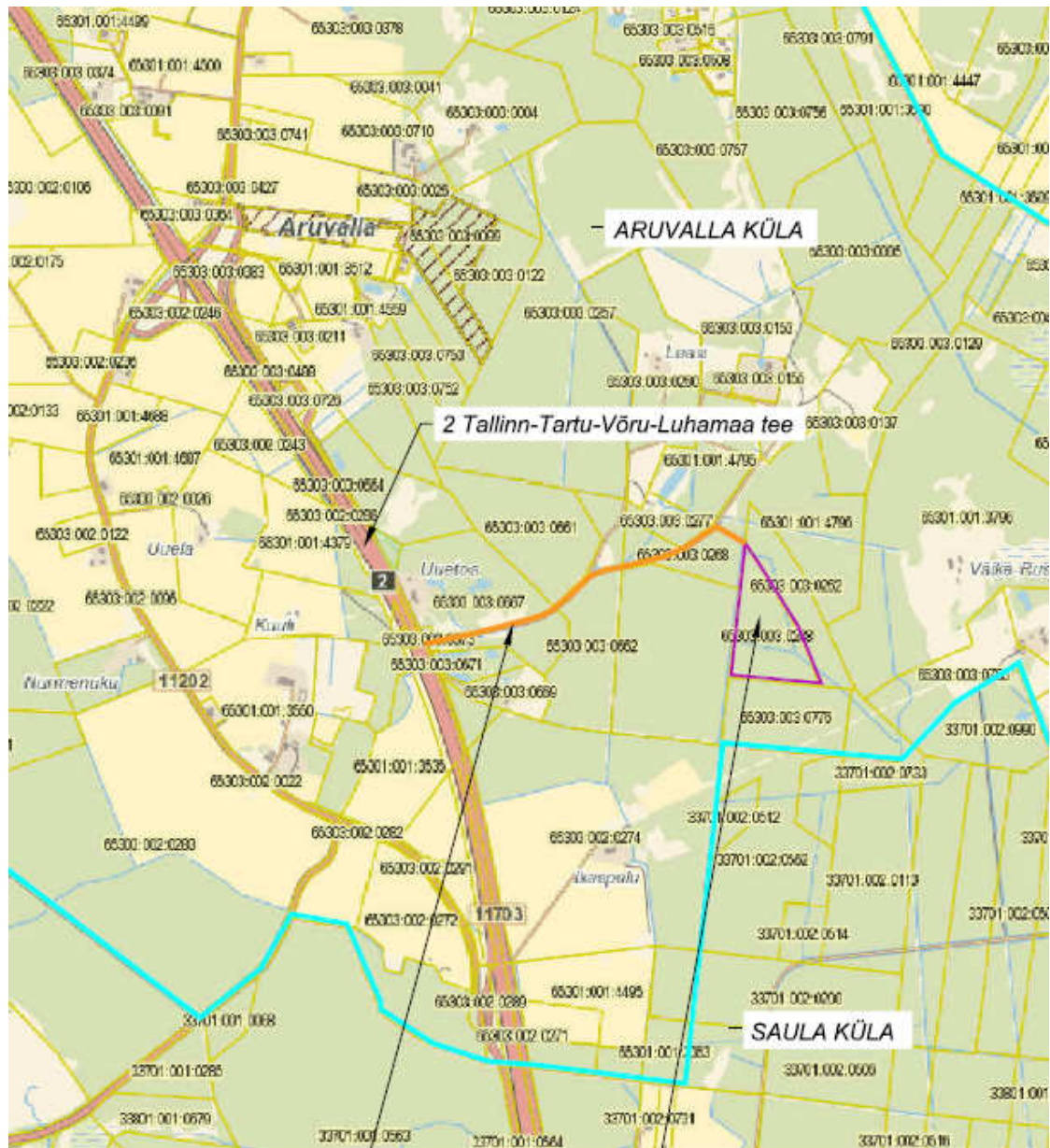
Kinnistut läbib mitu kraavi.

Maapind on tasane, ühtlase langusega kraavide suunas.

Kõrghaljastuse moodustavad põhiliselt kinnistu lõunaosas kasvavad üksikud üksikud leht ja okaspuud.

4.6. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti andmetel)

- Elektriõhuliin 1-20kV, tunnusega K99198153, kaitsevöönd 10m teljest
- Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk, nimetusega SAULA, TTP-258



juurdepääs planeeritavale alale

planeeritav ala, TAKLE kinnistu

Situatsiooniskeem

5. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

5.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013.a. otsusega nr 462);
- 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 "
- Katastriüksuse plaan
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Topo-geodeetiline alusplaan (koostanud Kose Maakorralduse Osühing, 26.02.2018.a. töö nr 1080-01.18)

6. PLANEERINGUETTEPANEK

6.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeritav ala jaotatakse kaheks kinnistuks (planeerimisseaduse tähenduses krundid).

Uued kinnistud ehk krundid:

- o pos. 1 - elamumaa sihtotstarbega.

Moodustatud elamumaa krundi suurus on 10% Takle kinnistu suuruselt.

- o pos. 2 - maatulundusmaa sihtotstarbega.

Põhijoonisel on planeeritud krundile antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Lubatud on lahtine hoonestusviis.

Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma Põhijoonisel näidatud hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga.

Elamumaa krundile on planeeritud üks üksikelamu ja viis abihoonet.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid„

EP - üksikelamu maa –ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

MM- metsaga kaetud maa või metsamajandusliku potentsiaaliga maa

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt VV 23.okt.2008 määrusele nr 155

„Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord„

E – elamumaa - alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamumaa on elamualune sealhulgas korterelamu-, suvila-ja aiamajaalune ning selle juurde kuuluv majapidamis-ja abiehitiste alune ja ehitist teenindav maa.

M – maatulundusmaa on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

Planeeritud kruntide ehitusõigus**krunt pos nr 1**

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 1
krundi planeeritud suurus m ²	6560
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP100%
maa sihtostarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	E100%
suurim ehitisealune pind m ² (sh abihooned) maapealne/maaalune	656/656
suurim maapealne korruselisis elamu/abihoone	2/1
suurim maa-alune korruselisis elamu/abihoone	1/1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/6
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/5
vähim tulepüsivusklass	TP3
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 2
krundi planeeritud suurus m ²	59040
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	MM100%
maa sihtostarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	M100%
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maaalune	-
suurim maapealne korruselisis	-
suurim maa-alune korruselisis	-
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	-
suurim hoonete arv krundil	-
vähim tulepüsivusklass	-
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	-

6.2. Ehitiste arhitektuurinõuded**krunt pos 1**

Katuse kalle ja tüüp	30-50°. Abihoone katus ja väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
Katuseharja suund	Risti või paralleelne juurdepääsuteega
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	Plastist fassaadikattematerjalid
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Abihoone välisviimistlus peab kokku sobima lahenduselt ja materjalidelt elamuga. Viimistlusmaterjalidena kasutada võimalikult palju ökoloogilisi materjale. Soovitavad ehitusmaterjalid on puit, looduskivi, savi, savitellis jmt. Soovitav rakendada hoonete ehitusel ehitusmaterjalide taaskasutamist. Kõik hooned peavad moodustama ühtse ansambli. Värvilahendused ja katusekattematerjal määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Värvilahendustes eelistada heledaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun,

	tumepunane). Soovitav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul. +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m.
--	---

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae Vallavalitsuse arhitektiga.

6.3. Piirded

Rohevõrgustiku ala paikneva krundi (krunt nr 1) tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, väljaarvatud juhul kui tarastamine on õigustatud tulenevalt maade põllumajanduslikust kasutusest. Piirete rajamisel lahendada piirded lähtuvalt hoonetekompleksi arhitektuurist. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5m. Põhijoonisel on ära toodud piirde võimalik asukoht. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

6.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeringuga ei muudeta planeeringuala lähiümbruse olemasolevat liikluskorraldust.

Juurdepäas Takle kinnistule on planeeritud kahesuunalise liiklusega 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kogujateelt algavalt kruusakattega Halli teelt.

Krundile nr 2 on planeeritud ringliiklusega juurdepääsutee, mis kulgeb mööda krundi nr 1 piire.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 tabelile 9.2, mille järgi on eramule ette nähtud 3 parkimiskohta.

Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones.

Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Juurdepääsu servituudid

Detailplaneeringu lahendus näeb ette juurdepääsu tee servituudi vajadusega alad planeeritava ala kasuks 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teelt läbi järgmiste kinnistute:

Uuetoa kinnistu 65303:003:0667

Legendiku kinnistu 65303:003:0662

Kruusaaugu kinnistu 65303:003:0268

6.5. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritud kinnistute omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Rae valla heakorraeeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Planeeritaval alal säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Planeeritava elamukrundi iga 300m² kohta istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6m.

Kruntide haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Konteineri ja kogumismahuti asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

6.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on suhteliselt tasane ühtlase langusega kinnistut läbivate kraavide suunas.

Krundile nr 2 planeeritud tee projekteerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Tee alt eemaldada kasvupinnas ning asendada kruusa ja drenliivaga.

Uute hoonete rajamisega seoses krundi maapind tasandatakse ning krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus. Vajadusel võib olemasolevat maapinda tõsta 0,5m hoonetusala piires.

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest.

Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

6.7. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,,
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus. „Ehitisele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus,,
- Tuletõrjeveega varustus nähakse ette vastavalt EVS 812-6 :2012 Ehitiste tuleohutus osa 6 „Tuletõrje veevarustus“.

Krundile nr 1 on planeeritud üksikelamu.

Liigitus tuleohutuse järgi: I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivus TP3.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeritavate hoonete suurim kõrgus maapinnast on 9m. Suurim korruselisus on 2.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.

6.8. Tuletõrjevesi

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul üksikelamu puhul, tagatakse krundile nr 2 planeeritud tiigist kuiva hüdrandi baasil.

Tiigi sügavus täpsustub edasise projekteerimise käigus. Soovitav keskmine sügavus minimaalselt 1,5m.

Tiigi kasutamisel tuletõrje veevõtukohtade tuleb arvestada, et vee kogus tiigis peab vastama igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajalikule vooluhulgale.

Arvestama peab ka veevaeste perioodidega.

Hüdrandi ehitus ja paigaldusviis peavad tagama selle kasutamise miinustemperatuuril.

6.9. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

KRUNT 1

1. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk nimetusega SAULA TTP-258
2. Puurkaevu hooldusala 10m kaevust

KRUNT 2

1. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk nimetusega SAULA TTP-258
2. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala krunt nr 1 kasuks
3. Alajaamakaitsevöönd 2m seadmest
4. 10 kV õhuliini kaitsevöönd koridori laius 20m

5. Maakaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2m
6. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks
7. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala tuletõrje veevõtukohale

7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

7.1. Üldosa

Seoses planeeritud ala paiknemisega hajaasustuspriirkonnas puuduvad ümbruskonnas ühisveevarustus- ja kanalisatsioon. Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel.

7.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus lahendatakse krundile nr 1 planeeritud puurkaevu baasil. Puurkaevule on määratud 10m hooldusala. Vett võetakse kaevust alla 10 kuupmeetri ööpäevas.

7.3. Reoveekanaliseerimine

Reovee käitlemisel tuleb juhendada VV 29.11.2012 nr 99 määrusest "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed".

Planeeritav ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Hoonete kanaliseerimine lahendatakse kas heitvete juhtimisega biopuhastisse, lekkekindla kogumismahuti või siis kahekambrilise annuspuhasti baasil.

Keelatud on septiku kasutamine.

7.4. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon.

Sademevesi immutatakse planeeritava ala piires pinnasesse või juhitakse planeeritava alal asuvatesse kraavidesse ja planeeritud tiiki. Sademevee juhtimisel kraavidesse/tiiki on vajalik taotleda Keskkonnaametist vee-erikasutusluba.

Sademevett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

7.5. Tehnovõrkude kaitsevöönd

Planeeringuala sees asuvatele tehnovõrkudele on määratud kaitsevööndid.

7.6. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 311335

Planeeritud on 10/0,4kv alajaam olemasoleva 10kV õhuliini masti juurde. Liitumiskilp on planeeritud juurdepääsutee äärde, krunt nr 1 piirile.

Liitumiskilbi peakaitse on 3x125A.

Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav.

Määratud on olemasolevatele ja planeeritud tehno rajatistele kaitsevööndid ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

7.7. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeritavale alale ette ei nähta. Planeeritud kinnistute välisvalgustus lahendatakse lokaalselt kinnistu siseselt iga kinnistu omaniku poolt.

7.8. Soojavarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeritavale alale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri- või tahkeküttena (õhk-õhk, õhk-vesi, kaminaküte jms). Kütteallikane võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittedaastavaid küteliike.

Soovitav projekteerida madala energiatarbega või passiivmaju. Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

7.9. Sidevarustus

Planeeritaval alal ja selle lähikümbruses puuduvad sidevõrgu liinirajatised.

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

7.10. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) *Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.*

(2) *Hoone välispiirde ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.*

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1. Üldosa

Kavandatud tegevus ei kuulu KeHJS §6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatud tegevus kuulub KeHJS §6 lõige 2 p 10 nimetatud tegevuse alla, so infrastruktuuri ehitamine ja hilisem kasutamine. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" (VV määrus) §13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS §6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral rajatakse alale üks elamu.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn sest tegevuse iseloom (üksikelamu ehitamine ning tema kasutamine) ei eelda seda. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatud haljastus
Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Puude raiumist Rae valla territooriumil reguleerib Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 "Puu raieloa andmise kord Rae vallas"
- Planeeringu elluviimist alustatakse kavandatud kommunikatsioonide, teede ja hoonestuse

rajamisest. Seejärel rajatakse kõrghaljastus.

- Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 "Hoone ehituse pinnasetööd"
- Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri"
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

8.2. Võimalikud avariiolukorrad

Planeeritavale alale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatise, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade võimalikkust. Avariiolukorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutuse ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariiolukorrad olulist tähendust Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

8.3. Võimalikud keskkonnamõjud

Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine (nt vee-, pinnase ja õhu saaste, müra ja vibratsioon).

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke kuid arvestades ehitusmahte antud alal pole oodata olulist jäätmeteket. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarade kättesaadavuse vähenemist mujal.

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist soojuse ega kiirguse teket.

Planeeritavad vee ja kanalisatsiooni lahendused on lokaalsed (rajatav puurkaev, biopuhasti või lekkekindel kogumismahuti või kahekambiline annuspuhasti).

Planeeringu realiseerumine ei halvenda insulatsioonitingimusi naaberkinnistutel kuna neil hoonestus puudub.

Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna ühe üksiklamu ehitamine seda ei eelda. Seoses sellega ei ole ka müra ja õhusaaste kasv märkimisväärne.

8.4. Rohevõrgustik

Vastavalt Rae Vallavalitsuse korraldusele on antud planeeringuga kavandatud üks elamumaa sihtotstarbeline krunt õueala ulatuses. Elamumaa krundi suurus on 10% planeeritavast alast. 90% planeeritavast alast jääb maatulundusmaa sihtotstarbega alaks ja toimib rohevõrgustikuna. Tagatud on tingimused metsloomade liikumiseks.

Elamumaa krunt on määratud rohevõrgustiku servale, kõrghaljastusest lagedamale alale, olemasoleva juurdepääsutee äärde, et säilitada maksimaalselt rohevööndi terviklikkust planeeritaval alal. Rohevööndi alasse on kavandatud ehitusõigus ühele üksiklamule ja viiele abihoonetele.

Piirdeaed on kavandatud ainult elamumaa krundile/õuealale. Piirdeaia rajamine ei ole kohustus.

Elamumaa krundile on kavandatud täiendav kõrghaljastus. Iga 300m² kohta tuleb istutada vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6m. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalses mahus. Iga likvideeritava puu kohta on kavandatud asendusistutus.

9. RADOONIKAITSE ABINÕUD

Pinnase radooni emissiooni tasemeks loetakse ühe meetri sügavusel mõõdetud pinnase poorides oleva õhu radoonisisaldus. Vastavalt pinnases oleva õhu radoonisisaldusele klassifitseeritakse pinnas madala, normaalse, kõrge ja ülikõrge radoonisisaldusega pinnaseks. Pinnase liigitus radooni emissiooni alusel (EPN 12.3) järgi on toodud alljärgnevas tabelis:

Radoonisisalduse tase	Raadiumisisaldus Bq/kg	Radoonisisaldus Bq/m ³
Madal	< 35	< 10 000
Keskmine	35 – 100	10 000 – 50 000
Kõrge	100 – 500	50 000 – 250 000
Ülikõrge	>500	> 250 000

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav ala normaalse radoonitasemega piirkonnas (30-50Bq/m³).

Hoone projekteerimisel rakendada ehituslikke meetmeid radooni hoonesse imbumise takistamiseks vastavalt standardile EVS 840:2017 "Radoonihutu hoone projekteerimine". Tulevikus on kasulik radoonitaseme jälgimine juba olemasolevates hoonetes, et tagada piisav reageerimisvõime radoonitasemete muutumisele.

10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kohaselt saab kuritegevuse riske vähendada järgmiste meetmetega:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid.
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitavalt turvafirmalt.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.
- Kergesisüttiva prahi kiire koristamine ja süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

11. TEHNILISED NÄITAJAD

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	ca 6,6ha	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	2	
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
E elamumaa (1 katastriüksus)	6560m ²	10%
M maatulundusmaa (1 katastriüksus)	59040m ²	90%
PLANEERITUD HOONETE ARV ELAMUMAAL	1 üksikelamu ja 5 abihoonet	

PARKIMISKOHTADE ARV

ELAMUMAAL	NORMATIIVNE	3
	PLANEERITUD	3

12. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehitusprojektide koostamisel.

- katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks.
- vajalike servituutide seadmine
- tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine.
- ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine.
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks.
- planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrguvaldaja poolt kuni liitumispunktini) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
- hoonete ehituslubade väljastamine
- hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismistavadele ja heale projekteerimistavale.

Detailplaneeringu kehtestamisega ei kaasne otseseid kahjusid. Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7