

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Algamise taotlus 20.07.2017
2. Algamise taotlus 19.09.2017
3. Aaviku küla Ühistu tee 14 kinnistu detailplaneeringust 10.10.2017
6-1/8991-1
4. Finantseerimise ja koostamise leping 20.11.2017
5. Rae Vallavalitsuse korraldus 28. november 2017 nr. 1600 Aaviku küla Ühistu tee 14 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
6. Rae Vallavalitsuse korraldus 28. november 2017 nr. 1600 Lisa 1 Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
7. Aaviku küla Ühistu tee 14 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest informeerimine 7.12.2017 nr. 6-1/11536
8. Väljavõte ajalehest Harju Elu 01.12.2017

II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
 - 1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid
 - 1.2. Olemasolev olukord
 - 1.3. Kontaktvööndi analüüs
2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA
3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED
 - 3.1. Kruuntide kasutamise sihtotstarve
 - 3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil
 - 3.3. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind
 - 3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus
 - 3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
 - 3.6. Piirded
4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED
5. KESKKONNATINGIMUSED
 - 5.1. Rohevõrgustik
 - 5.2. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed
 - 5.3. Keskkonnalubade taotlemise vajadus
 - 5.4. Põhjavee kaitse
 - 5.5. Radoon
 - 5.6. Mürakaitse, vibratsioon
 - 5.7. Insolatsioon
6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED
7. EHITISTEVAHELISED KUJAD
 - 7.1. Hoonete tulepüsivusklassid
 - 7.2. Tuletõrje välisveevarustus
8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS
 - 8.1. Elektri- ja sidevarustus
 - 8.2. Veevarustus
 - 8.3. Kanalisatsioon
 - 8.4. Vertikaalplaneerimine ja sademevesi
 - 8.5. Hoone soojavarustus
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE
10. SERVITUUTIDE VAJADUS
11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

III LISAD

1. Maaüksuse plaan 28.06.2017, KIV Kolm Grupp OÜ poolt töö nr.:T-441.
2. PML Balti OÜ Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne
3. AS Elveso vastus tehniliste tingimuste taotlusele
4. Elektrilevi AS tehnilised tingimused 305873

IV JOONISED

Joonis 1 Asukohaskeem.	M
Joonis 2 Tugiplaan.....	M 1: 500
Joonis 3 Põhijoonis tehnovõrkudega.....	M 1: 500

V KOOSKÕLASTUSED

Koondtabel

SELETUSKIRI

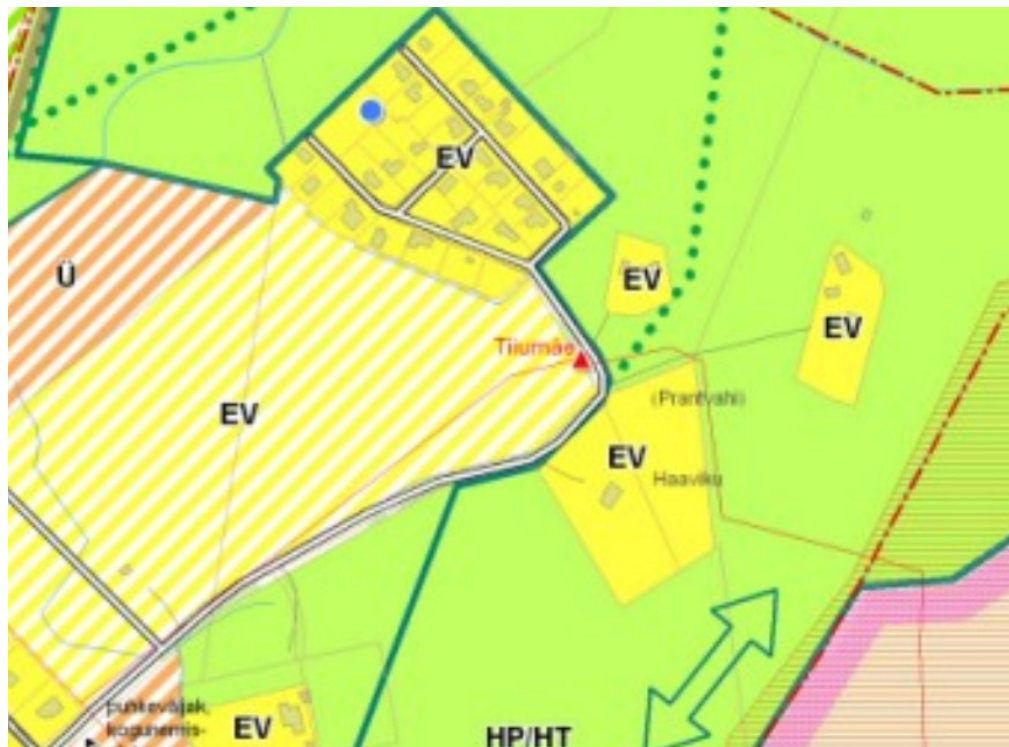
1. ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesolev Rae valla Aaviku küla Ühistu tee 14 maaüksuse detailplaneeringu eskiis on valminud Hr. Toomas Suimets tellimusel. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks, määrata ehitusõigus, hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Detailplaneering on antud maa-alal lähemate aastate ehitustegevuse aluseks.

Planeeritav ala suurusega 4 048 m² asub Harju maakonnas Rae vallas Aaviku külas Ühistu tee 14 kinnistu. Katastriüksuse number 65301:001:4422, sihtotstarve on 100% elamumaa. Maaüksuse plaan on koostatud 28.06.2017, KIV Kolm Grupp OÜ poolt töö nr.:T-441.

Rae vallal on kehtiv üldplaneering. Detailplaneeringu koostamine toimub vastavalt 20.09.2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr. 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava maa-ala juhtotstarbeks elamumaa.

Väljavõte üldplaneeringust:



MAAKASUTUS

- | | |
|---|--|
|  | Väikeelamute maa-ala. Erased, paarselamud, adaelamud, maapäralsed garaažid |
|  | sama, kavandatud |
|  | Komplekseliste maa-ala. Kolme- kuni neljakomplekselised elamud |

1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

1. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012);
2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
5. Katastriüksuse plaan.
6. Maaüksuse plaan on koostatud 28.06.2017, KIV Kolm Grupp OÜ poolt töö nr.:T-441.

1.2. Olemasolev olukord

Asukoht

Ühistu tee 14 kinnistu asub Aaviku külas, Rae vallas Harju maakonnas.

Planeeritava maa-alaga külgnevad:

- põhjast Eliste maatulundusmaa kinnistu;
- idast Prandvahi maatulundusmaa kinnistu;
- lõunast Ühistu tee 12 elamumaa kinnistu;
- läänest Ühistu tee 10 elamumaa kinnistu.

Looduslik keskkond

Maapind kinnistul on reljeefne, abs. kõrgusmärgid jäävad vahemikku +42,70 kuni +44,20. Kinnistu maapind langeb krundi põhja suunas, kõrguste vahe on ca 1,5 meetrit.

Planeeritav ala on 4 048 m²

s.h. ehitiste alune maa: 30 m² EHR 50 m²

Looduslik rohumaa: 1 900 m²

Metsamaa: 853 m²

Õuema: 1 094 m²

Muu maa: 201 m²

Juurdepääs

Juurdepääs toimub Ühistu teelt.

Liiklus Ühistu teel on kahesuunaline, asfaltkattega.

Planeeritav kinnistu, katastriüksuse sihtotstarve

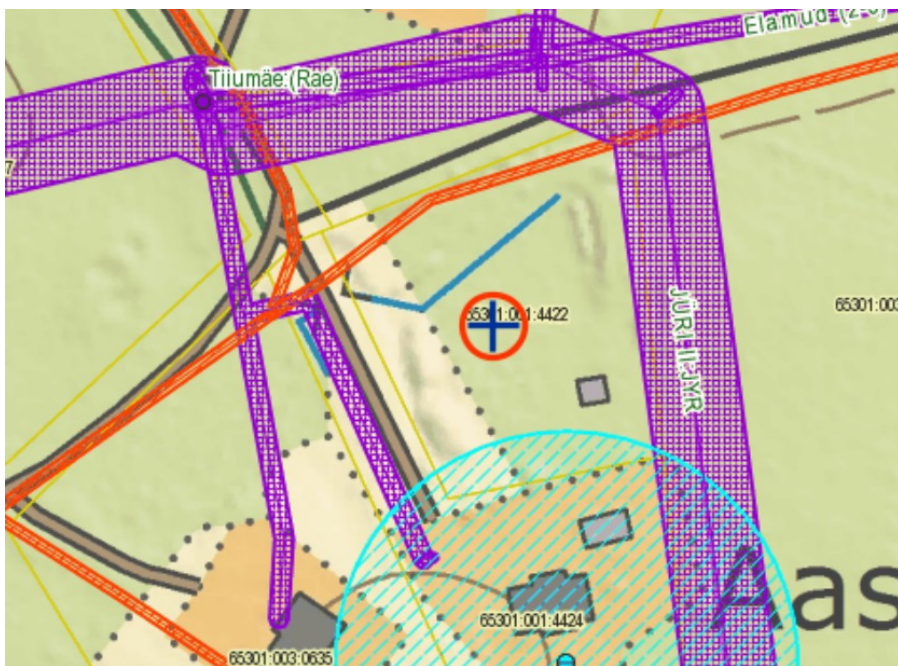
Ühistu tee 14 mü - elamumaa 100%, 65301:001:4422 , pindala 4 048 m².

Kitsendused ja kujud

- Kinnistule ulatub kõrvalkinnistu olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala 10 m ulatuses. Seega seab kinnistu 65301:001:4424 puurkaevu sanitaarkaitseala planeeringualale piirangu ehitusala suuruse määramise osas krundi piirist 10 m kaugusele.
- Planeeritava ala loode-edelasuunas krundi lääneküljel läbib maa-alune drenaažitoru, millel on kaitsevöönd 1 m mõlemale poole teljest;

- Osaliselt ulatub kinnistu idaküljele elektripaigaldise (elektriõhuliin 1-20 kV, keskpingeliin, väline tunnus K42898802) kaitsevöönd ja lõunast veehaarde sanitaarkaitseala;
- Harju maakonnaplaneeringu 2030+ järgse rohevõrgustiku T10 ala;
- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgne rohevõrgustik.

Väljavõtte maa-ameti kitsenduste kaardist:



Hoonestus

Planeeritaval alal asub saun.

Olemasolevad tehnovõrgud

Elektri-, vee-, kanalisatsiooni-, kütte- ja sideühendused puuduvad.

1.3. Kontaktvööndi analüüs

Ala on märgistatud üldplaneeringu joonisel elamumaa alana. Kinnistu külgneb maatulundusmaa ja elamumaa kinnistutega. Planeeritava kinnistu naaberkinnistute hoonestus on valdavalt kuni kahekorruselised eramud. Planeeritaval alal puuduvad kehtestatud detailplaneeringud.

Väljavõte Rae valla planeeringute rakendusest:



2. KRUNDIJAOTUSPLAAN, KRUNDI HOONESTUSALA

Käesolev detailplaneering näeb ette kinnistu jagamise kaheks: moodustatavaks Ühistu tee 14 ja Ühistu tee 16 elamumaa krundiks. Kruntideks jaotamisel on arvestatud omaniku soovidega. Ehitusala kuju on antud lähtuvalt looduslikest piiridest ja ehituskeeldu tekitavatest aladest.

Hoonestusala suurused on ära näidatud põhijoonisel. Krundid on tähistatud positsiooni numbritega, antud aadressid on soovituslikud. Kruntidele antakse aadressid/ nimetused katastriüksuste moodustamise käigus. Kruntide suurused on orienteeruvad. Täpsed kruntide suurused antakse uute maaüksuste mõõdistamise koostamise käigus.

Planeeritavad krundid on:

Krunt nr. 1 - Ühistu tee 16, suurusega 2 304 m², elamumaa 100%

Krunt nr. 2 - Ühistu tee 14, suurusega 1 744 m², elamumaa 100%

3. PLANEERITUD KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED

Krundid nr. 1 ja nr. 2 on planeeritud hoonestada ning nendele on määratud hoonestusalad ning antud ehitusõigus. Soovituslikule hoonestusele lisaks määratakse perspektiivsed kommunikatsioonide asukohad ning teede-platside asukohad, asukohad täpsustatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Ehitusõigus ja nõuded ehitistele on antud tabeli kujul, mis on ära toodud põhijoonisel. Hoonete ja ehitusalale jäävate teede, platside ning kommunikatsioonide täpsustatud asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

3.1. Kruntide kasutamise sihtotstarve

Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud:

- Krunt nr. 1 Elamumaa E = 100 %;
- Krunt nr. 2 Elamumaa E = 100%.

Planeeritud kruntide sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis iga krundi kohta eraldi. Kruntidel on põhifunktsiooni teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnoõrgud.

3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Hoonete suurim lubatud arv kruntidel:

- Krunt nr. 1: 1 elamu + 2 abihoonet;
- Krunt nr. 2: 1 elamu + 2 abihoonet .

3.3. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pindala

Vastavalt Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu hoonestustingimustele, peab kruntide täisehituse protsent jääma vahemikku 10 -15. Planeeringuga on määratud kruntide täisehituse protsendiks 15.

Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind:

- *Krunt nr. 1* - Ühistu tee 16, ehitisalune pind 346 m², millest abihoone kuni 60 m²;
- *Krunt nr. 2* - Ühistu tee 14, ehitisalune pind 262 m², millest abihoone kuni 60 m².

3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (katuseharja maksimaalne projekteeritav kõrgus projekteeritavast maapinnast). Maksimaalne lubatud kõrgus eramul kuni 8 meetrit, abihoonel kuni 5 meetrit. Maksimaalne lubatud korruselisus elamul kuni 2 korrust, abihoonel 1 korrus.

3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitusprojekti koostamise käigus kooskõlastada eskiis täiendavalt Rae valla arhitektiga.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr. 55) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõõdega. Ehitusprojektides tuleb määrata krundi heakorrastamise põhimõtted.

Olulisemate arhitektuurinõueteena on planeeritud antud alale:

- Maksimaalne hoonete arv hoonestusalal 1+2 (1 põhihoone+2 abihoonet);
 - hoonestusviis on lahtine;
 - eramu maksimaalne kõrgus 8 m, abihoonel 5 m;
 - rajatava elamu +/- 00,0 = 44,00;
 - hoonete katusekalded 15° - 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
 - katuse hari risti või paralleelne kinnistu lääne piiriga;
 - arhitektuurses lahenduses arvestada piirkonna olemasolevaid ehitusmahtusid ja välisviimistlusmaterjale;
 - hoonete fassaadilahenduses kasutada looduslikke materjale;
 - viimistlusmaterjalina kasutada peamiselt puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellise või betooniga;
 - vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale;
 - hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav;
 - värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Aktsendi andmiseks või modernse lahenduse loomiseks võib kasutada ka

kirkamaid või tumedaid värvitoone, kuid värvilahendus peab haakuma ka naaberkinnistute lahendusega;

- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

3.6. Piirded

Planeeritavad piirded peavad sobima üldise arhitektuurse lahendusega ning sobima konkreetsele kohta. Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkinnistute piiretega.

Lattaed, roigasaed või võrkpiire kõrgusega kuni 1,5 m, paekivimüüritis või maakiviaed kuni 1,2 m. Tee poolne võrkpiire võib olla hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirete, sh. väravate täpne asukoht määratakse projekteerimise järgmisel etapil – hoonete projekteerimise staadiumis. Piirde väravad ei tohi avaneda tee poole.

4. JUURDEPÄÄS KRUNDILE JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääs planeeringualale toimub Ühistu teelt algava Ühistu tee 12 kinnistule jääva tee kaudu. Juurdepääs planeeritavatele elumumaa kruntidele on ette nähtud Ühistu tee 12 (katastritunnus 65301:001:4424) krundilt sõlmitava teeservituudi kokkuleppe alusel kinnistu kasutamiseks Detailplaneeringuala juurdepääsuna. Rajatavad mahasõidud Ühistu tee 12 kinnistult planeeringualale täpsustatakse ehitusprojektidega, kas killustik-, freesasfalti- või tänavakivi kattega.

Liikumine toimub eramaal vastavalt asjaõigusseadusele. Parkimine on lahendatud planeeritava ala siseselt. Parkimine maa-alal lahendatakse igal krundil eraldi vastavalt krundi iseloomule ja reaalsele parkimiskohtade vajadusele ehitusprojektide koostamise käigus. Parkimiskohtade parameetrid vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi ja vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta. Planeeringuala mõlemale krundile on planeeritud 3 parkimiskohta, planeeringualal kokku 6 parkimiskohta.

5. KESKKONNATINGIMUSED

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritaval maa-alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikke tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritaval alal üksikelanute ja nende abihoonete ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist.

5.1. Rohevõrgustik

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste, rohevõrgustiku kaardile ning Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule jääb planeeringuala rohevõrgustiku alale (tuumala 10).

Rohevõrgustiku alal tuleb tegevuse kavandamisel tagada tingimused rohekoridori toimimiseks. Selleks:

- kinnistule planeeritav hoonestusala peab piirduma õuemaa-alaga (ühepereelamu ja abihoonete paigutamiseks vajalik maa), ülejäänud osas peab kinnistu jääma hoonestamata haljasalaks;
- piirdeaedu võib rajada vajadusel vaid õue maa-ala ümber;
- tagada tuleb tingimused loomade takistamatuks läbipääsuks rajades vastavaid abirajatisi, samuti tagades ohutuse külgnevatel liiklusaladel;
- arvestada, et üldplaneeringust lähtuvalt peab detailplaneeringuga kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav maastikuplaneerimine;
- arvestada tuleb ehituste mõjudega rohealade veerežiimile;
- säilitada tuleb maksimaalses mahus kõrghaljastus;
- iga likvideeritava puu kohta ette näha asendusistutus;
- elamukrundi iga 300 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m;
- arvestada, et võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%.

5.2. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus kahele elamumaa kinnistule. Keskkonda ohustavat tegevust planeeringuga kavandatud ei ole. Kuna kavandatava tegevuse 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 elluviimisel on siiski võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Võimalikeks avariolukorrad alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ja need on ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked.

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariiolekordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud.

Torustike lekete korral on maaomanik kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnaohutuse ning tervisekaitse tagamiseks.

Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

Kui mistahes avarii korral esineb lõhna tekkimist, levimist või ärritavat lõhnataju elanikkonnale, tuleb rakendada täiendavaid meetmeid lõhnaaine heitkoguste vähendamiseks.

Maaomanik teavitab koheselt kohalikku omavalitsust. Heiteallika valdaja esitab lõhnaaine vähendamise kava kinnitamiseks Keskkonnaametile.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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.

Kahju tekitaja peab keskkonnakahju ohu tekkimise korral viivitamata rakendama vältimismeetmeid.

Keskkonnakahju või kahju ohu tekkimisel või kahju ohu püsimise korral rakendatud vältimismeetmetest hoolimata on kahju tekitaja kohustatud viivitamata teavitama kõigist keskkonnakahju ja kahju ohuga seotud asjaoludest Keskkonnaametit või Keskkonnainspeksiooni.

5.3. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnavalua taotlemiseks.

Eluhoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud jäätmeveo raames.

Sellest lähtuvalt jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Lähtuvalt detailplaneeringu lahendusest, planeeritavatest tegevustest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutusluba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtud piirmäära.

Planeeringualal puudub vajadus sademevee ärajuhtimise süsteem ehitada, katustelt tulev sademevesi immutatakse kohapeal muruplatsidel ning kasutatakse ära kastmisveena haljastuse hooldamisel.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba.

5.4. Põhjavee kaitse

Planeeringu ala asub kaitsmata põhjaveega alal. Elamute veevarustus lahendatakse rajatava ühise puurkaevu baasil kruntide piiril. Planeerimise käigus esitatakse Keskkonnaametile taotlus sanitaarkaitseala vähendamiseks

50 m pealt 10 m peale. Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimu, st säiliks rohumaa. Puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealas on igasugune majandustegevus keelatud. Alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (näit. kompost, kogumismahuti jne). Keskkonnaga seotud riski vältimiseks tuleb sillutatavad/kõvakatttega alad kavandada väljapoole puurkaevu sanitaarkaitseala.

Reovee kogumine lahendatakse lokaalsete kogumismahutitega, mis peavad olema sertifitseeritud tooted. Põhjavee kaitseks peab kasutatav kogumismahuti olema kinnine. Tähtis on planeeritava kogumismahuti paigaldamine vastavalt nõuetele ja eksploatatsiooniaegne kontroll, mahuti lekkimisel selle kohene väljavahetamine. PVC kogumismahuti kuulub perioodiliselt väljavedamisele, vastavalt sõlmitud lepingutele.

5.5. Radoon

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Radooni mõõdetud tulemus antud tingimuste juures oli piiripealne ning tõenäoliselt kuulub kinnistu kõrge Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse ja seepärast on soovituslik läbi viia kordusmõõtmine.

Planeeritavatele kruntidele 1 ja 2 ehitamisel järgida EVS 840:2017 punktides 6 ja 7 välja toodud ehitamise meetmeid ja põhimõtteid.

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks:

- Lähtuda eelpool mainitud standardis kirjeldatust;
- Vundamendi ehitusel kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hermetiseerida;
- Tagada hoone hea ehituskvaliteet – radoonikile paigaldada hermeetiliselt koos kõikide läbiviikude hermetiseerimisega. Kile viia üle vundamendi äärte. Tagada esimese korruse tarindite õhutihedus;
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele;
- Tagada ruumide nõuetekohane ventilatsioon või tuulutada ruume võimalikult tihti. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem;
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks;
- Hoida ruumid tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse;
- Mitte suitsetada, sest nii välditakse radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele;
- Keldri rajamine elamule ei ole soovitatav kuna kelder hakkab koguma radooni;
- Kui radooniuuringut ehitusprojekti raames ei koostata, on kohustuslik hoonete ehitusel jälgida radooniohutu elamu ehitamise nõudeid. Kui uuring koostatakse, siis tuleb lähtuda tegevuste planeerimisel vastavalt uuringu tulemile.

5.6. Mürakaitse, vibratsioon

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud lubatud liiklusrumade normtasemetest kavandatud hoonetele:

Elu- ja magamisruumides: päeval – 40 dB, öösel – 30 dB

- Liiklusrumade leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoone ehitusprojekti. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Planeeringu lahendusega ei kaasne müra ega vibratsiooni suurenemist, kuna lisandub ainult kaks elamumaa kinnistut ja seda teenindavate autode liiklus, mis ei ole märkimisväärne. Müra ja vibratsioonitaseme suurenemist võib esineda ainult ehituse käigus.

Liiklusrumade leevendamise meetmed planeeritavates elamutes:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelise konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'_{w+Ctr} \geq 30$ dB;
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitav on kasutada 3x klaasiga aknaid;
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

5.7. Insolatsioon

Insolatsiooni nõuete täitmise osas tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 894:2008/A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Kuna mõlemad elamud paiknevad eemal teistest elamutest ja nende omavaheline kaugus on üle 20,0 m, siis on normide kohane loomuliku valguse suhe antud detailplaneeringuga tagatud nii planeeritavatele elamutele kui ka olemasolevatele naaberkinnistutel paiknevatele elamutele.

6. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule vastavalt peab krundi iga 300 m² kohta ette nägema vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m.

Minimaalne puude arv planeeritud kruntidel:

- Krunt nr. 1- $2304/300=7,7$ so 8 puud;
- Krunt nr. 2- $1744/300=5,8$ so 6 puud.

Haljastuse rajamisel uue hoone juurde kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, mis sobivad alale lähedal kasvavate looduslike liikidega. Uued madalhaljastusega haljasalad (madalad põõsad, lilled ja muruplatsid) planeeritakse uute hoonete projekteerimisel ning kajastatakse ehitusprojektide asendiplaanidel. Uut kõrghaljastust mitte rajada kommunikatsioonide kaitsekoridoridesse ega lähemale kui 1,5 m

kaitsevöönditest, samuti arvestada uute puude istutamisel kaugusega hoone seinast vähemalt 5 meetrit, pöösaste istutamisel vähemalt 1,5 m. Väärtuslike puude likvideerimine on keelatud. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

Jäätmete käitlemine on lahendatud järgides jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast tulenevaid nõudeid ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs;

Kummalegi planeeritud krundile on planeeritud olmeprügi konteiner.

7. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid koostada järgides nõudeid vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

7.1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on elamumaale planeeritavatel ehitistel: elamukrunt - TP3

Krundile rajatava hoonestuse nõrgim tulepüsivusklass on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama kinnistu hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseptsiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nende vaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

7.2. Tuletõrje välisveevarustus

Käesolevas detailplaneeringus jääb naaberkinnistu hoonete minimaalseks kauguseks ca 25-30 meetrit.

Välisest tuletõrjehoidurist veetarve on 10 l/s. Välimine tulekustutusvesi lahendatakse vastavalt Eesti standard EVS 812-6:2012 nõuetele krundile nr. 1 rajatava tuletõrjeveemahuti (min 10 m³) baasil.

Hoonete projektides täpsustada vastavalt hoonele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Krundisisesed teed ja platsid rajatakse nii, et seal on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes.

8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE PAIGUTUS

Ehitiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt tehno võrgu valdaja poolt väljastatud täiendavatele tingimustele. Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad liinirajatiste asukohti, milliste osas kehtivad kinnisasjadele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

8.1. Elektri- ja sidevarustus

Planeeritaval maa-alal lahendatakse elektrivarustus vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine 2x (3x20 A) on ette nähtud projekteeritavast 2-kohalisest liitumiskilbist kruntide ühisel piiril tee ääres toitega projekteeritavalt 0,4 kV kaabelliinilt, toitega olemasolevalt Tiiumäe 10/0, 4 kV alajaama 0,4 kV õhuliini mastilt tee alas.

Projekteeritava 0,4 kV kaabelliini trass alates toitepunktist liitumiskilbini ning seatavad servituudid on välja toodud joonisel nr. 3 „põhijoonis tehnovõrkudega.” Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Sidelahendustena kasutatakse mobiilside süsteemide lahendusi.

8.2. Veevarustus

Vett vajatakse põhiliselt olmevajadusteks. Planeeritaval maa-alal puudub veeühendus. Veevarustus lahendatakse planeeritavatel kruntidel rajatava ühise puurkaevu baasil kruntide piiril. Enne puurkaevu projekti tellima asumist, tuleb veeseaduse kohaselt esitada Rae Vallavalitsusele puurkaevu asukoha kooskõlastamise taotlus. Puurkaevu projekt ja rajamine tuleb tellida vastavat hüdroteoloogiliste tööde tegevusluba omavalt isikult.

8.3. Kanalisatsioon

Kuna piirkonnas ühiskanalisatsioon puudub, lahendatakse heitvete kanaliseerimine lokaalselt, paigaldatakse elamukrundile hoonestusest vähemalt 5 m kaugusele nõuetekohane kogumismahuti arvestades ka kõrvalkinnistul asuva puurkaevu sanitaarkaitseala piirangutega. Mahuti rajamisel tuleb arvestada Rae valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjas välja toodud nõuetega.

8.4. Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Vertikaalplaneerimine teostatakse ehitusprojektiga eraldi. Krundi olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine on keelatud. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

8.5. Hoone soojavarustus

Hooneid köetakse lokaalselt.

Võimalik on kasutada puidukütet, elektrikütet, päikesepaneele, maakütet soojuspuuraukudena ja/või energiapuurkaevudena kõrghaljastuseta krundi osal või õhksoojuspumpa. Kütteliigi valimisel on soovitatav juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ja-kütustest ning taastuvenergia lahendustest. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr. 55) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava Iliginullenergiahoone projekteerimisnormidega.

Tehnovõrkude vahelised kaugused ning paiknemise asukohad täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS 809-1:2002 nõuetega. Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirid, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

10. SERVITUUTIDE VAJADUS

Kavandatavate servituutide vajadused koos vajadust põhjustava objekti, servituudi asukoha ja ulatusega on kantud detailplaneeringu põhijoonisele kruntide ehitusõigust, kitsendusi ja arhitektuurseid nõudeid kirjeldavas tabelisse kui ka graafiliselt põhijoonisele „Põhijoonis tehnoorkudega“.

Olemasolevad servituudid ning servituutide määramise vajadus:

Ühistu tee 12 kinnistule seatakse (katastritunnus 65301:001:4424) planeeritavte kruntide pos 1 ja 2 kasuks teeservituut ning planeeritava 0,4kV elektriliini ehitamiseks ning hooldamiseks seatakse Elektrilevi OÜ kasuks isiklik kasutusõigus servituudiga 1m mõlemale poole kaablist.

Krunt nr. 1:

- drenaažitoru servituut kaitsevööndi ulatuses 1 m mõlemale poole torust;
- olemasoleva keskpingeelektriliini kaitsevöönd 10 m liinist;
- planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R10 m.

Krunt nr. 2:

- drenaažitoru servituut kaitsevööndi ulatuses 1 m mõlemale poole torust;
- olemasoleva keskpingeelektriliini kaitsevöönd 10 m liinist;
- olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R 50 m;
- planeeritava puurkaevu sanitaarkaitsevöönd R 10 m.

11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkudega liitumiseks liitumislepingute sõlmimine;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni), mahasõidu rajamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- hoonetele ehitusloa taotlemine ja väljastamine. Tagada, et Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on piirkonna võrguettevõtetega on sõlmitud liitumislepingud, teed ning tehnovõrgud on välja ehitatud ning Taristule on kasutusload väljastatud.

Koostas:

Vilja Alumets

21.09.2018 a