

**Harjumaa, Rae vald
JÄRVEKÜLA, VÄLJAOTSA TEE 24 KINNISTU
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik

HUVITATUD ISIKUD: OÜ KODALA (registrikood 10048947)
Ülo Aljand
Tamme tn 7, 7667 Keila linn

PROJEKTEERIJA: Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg.nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Pungar

PROJEKTIJUHT: Ege Netse
e-mail: Ege@opt.ee
tel: 516 8442

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUISTE ANALÜÜS NING PLANEERINGUETTEPANEK.....	3
3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	4
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
4.1. Planeeringuala maakasutus ja iseloomustus	5
4.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
4.3. Tehnovarustus	5
4.4. Haljastus.....	5
4.5. Reljeef	6
4.6. Radoon	6
4.7. Liikluskorraldus	6
4.8. Kehtivad kitsendused ja piirangud.....	6
5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
5.1. Planeeringulahendus	6
5.2. Krundijaotus.....	7
5.3. Ehitusõigus	7
5.4. Arhitektuurinõuded.....	9
5.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	9
5.6. Keskkonnakaitse.....	10
5.7. Haljastus ja heakord	11
5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	12
5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
5.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks.....	12
6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
6.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	13
6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
6.3. Elektri- ja sidevarustus.....	14
6.4. Küte	15
7. KITSENDUSED JA SERVITUUDID.....	15
7.1. Planeeringuala tehnilised näitajad.....	15
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	16

III LISAD

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Lähiala kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude ühenduspunktide skeem	M 1:~

V KOOSKÖLASTUSED

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Ärakiri Rae Vallavolikogu otsusest või Vallavalitsuse korraldusest Planeeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
2. Väljavõtted kohalikust ja maakondlikust ajalehest Planeeringu algatamise kohta
3. Koopia Planeeringu koostamise üleandmise ja rahastamise lepingust
4. Detailplaneeringu vastuvõtmise otsus

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016–2025;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017–2028;
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- Järveküla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering (DP0631, kehtestatud 22.11.2016).
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUISTE ANALÜÜS NING PLANEERINGUETTEPANEK

Planeeritav maa-ala asub Järveküla idaosas, Hiimäe tee ääres olemasolevate ja varem planeeritud väikeelamute piirkonnas.

Lähiala on aktiivse ehitustegevusega piirkond.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Domineerivad uuemad üksikelamud ja ridaelamud. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud maatulundusmaade jagamine elamumaa sihtotstarbelisteks kruntideks.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus (~2,8 km kaugusel) ja Tallinna linnas Ülemiste keskuses (~4 km kaugusel). Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavalitsuse 22.11.2016 korraldusega nr 1678 kehtestatud Järveküla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu (DP0631) lahendust pos 34 osas ning jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust välja elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kinnistud, määrata ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on 1,8 ha.

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

Lisaks tehakse planeeringuga ettepanek muuta kehtestatud Hiimäe planeeringuga antud transpordimaa sihtotstarbega kinnistuid pos 32 ja 33.

Eelmainitud positsioonide osas on projekteeritud (Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering DP1037) uus teelahendus koos kanalisatsioonivõrgu ja pumpla ümbertöstmisega.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Järveküla idaosas, Hiimäe tee ääres olemasolevate ja varem planeeritud väikeelamute piirkonnas. Teine juurdepääs planeeritavale alale on Väljaotsa tee T4 kinnistult.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Väljaotsa tee 24	18074 m ²	65301:001:4354	100% maatulundusmaa

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

4.1. Planeeringuala maakasutus ja iseloomustus

Olemasoleva Väljaotsa tee 24 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kinnistu on hoonestamata.

4.2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Hiimäe tee L1	2690 m ²	65301:001:3434	100% transpordimaa
Talutaguse	14030 m ²	65301:001:4350	100% maatulundusmaa
Väljaotsa tee 22	2305 m ²	65301:001:4353	100% maatulundusmaa
Väljaotsa tee T4	996 m ²	65301:001:4355	100% transpordimaa
Väljaotsa tee 15	9,86 ha	65301:001:0239	100% maatulundusmaa
Väljaotsa	5,33 ha	65301:001:0240	100% maatulundusmaa
Hiimäe biotiigid	4891 m ²	65301:001:3529	100% jäätmeoidla maa

4.3. Tehnovarustus

Ala keskel paikneb põhja lõunasuunaliselt survekanalisatsioonitorustik. Naaberkinnistul asub reoveepumpla.

Lähialal paiknevad elektri madalpinge maakaablid.

4.4. Haljastus

Planeeringuala on põllumajandus maa. Kõrghaljastust maa-alal ei kasva.

4.5. Reljeef

Planeeringuala on tasase reljeefiga, langustega on idasuunal paikneva kraavi poole. Kõrguste vahemik 38.81–39.96 abs.

4.6. Radoon

Radoonitase (10–30 kBq/m³) planeeringualal on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 normaalsel tasemel.

Vaata: http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

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

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

4.7. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Hiimäe tee L1 ja Väljaotsa tee T4 teelt.

4.8. Kehtivad kitsendused ja piirangud

- Hiimäe tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja katendi servast;
- Reoveepumpla kujaga 10 m;
- Survekanalisatsiooni torustik, kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. Planeeringulahendus

Juurdepääsud maaüksustele on Hiimäe tee L1 planeeritud pikenduselt ja Väljaotsa tee T4 osast.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala jagada seitsmeks elamumaa, kolmeks transpordimaa ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks.

Seitsmele elamumaa krundile (pos 3-pos 7) antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone; (pos 1 ja pos 2) ühe paariselamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Maaüksusele on näidatud hoonestusala, mis ulatub kinnistute piiridest (tänaväärses osas) minimaalselt 7m ja Hiimäe tee pikenduse osas 7,5 m kaugusele.

Ehitusõiguste määramisel on hoonestusala valitud selliselt, et krundile antud ehitusõigust oleks võimalik maksimaalselt kasutada ning jäetud võimalus hoonet paigutada mitmel viisil. Hoonestusala võimaldab ülejäänud krundipinda kasutada haljasala ja parkla rajamiseks.

Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on lubatud 15% olenevalt krundi suurusest. Haljastuse osakaal – krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Läbivate teede äärde on planeeritud puude allee.

Moodustatavate maaüksuste piirid ning ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-04.

5.2. Krundijaotus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind tuleneb krundi suurusest. Moodustatakse seitse elamumaa, kolm transpordimaa ja üks maatulundusmaa krunt.

5.3. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on 15%, sõltuvalt krundi pinna suurusest.

Kinnistule on lubatud ehitada kuni kolm hoonet, elamu ja kaks abihoonet.

Lubatav korruselisisus on kuni 2 korrust maa peal. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,0 meetrit.

Lubatud kuni kaks abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m², kõrgus kuni 5 meetrit.

Paiknedes Ülemiste järve läheduses maa-aluse korruse planeerimisel lähtuda vajadusel geoloogilisest uuringust või konstruktsioonist mis sobib liigniiskele alale.

Krunt positsioon 1:

- moodustatava krundi pindala – 2050 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 300 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet. Elamu ja kaks abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisisus – 2k/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 2:

- moodustatava krundi pindala – 2050 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 300 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet. Elamu ja kaks abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisisus – 2k/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 3:

- moodustatava krundi pindala – 1640 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 225 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet. Elamu ja kaks abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus- 2k/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 4:

- moodustatava krundi pindala – 1640 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 225 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet. Elamu ja kaks abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2k/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 5:

- moodustatava krundi pindala – 1730 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 250 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet. Elamu ja kaks abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2k/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 6:

- moodustatava krundi pindala – 1700 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 250 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet. Elamu ja kaks abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2k/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 7:

- moodustatava krundi pindala – 1534 m²
- lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 225 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 3 hoonet. Elamu ja kaks abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisus – 2k/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 8:

- moodustatava krundi pindala – 1740 m²
- krundi sihtotstarve – 100% liiklusmaa.

Krunt positsioon 9:

- moodustatava krundi pindala – 997 m²
- krundi sihtotstarve – 100% liiklusmaa.

Krunt positsioon 10:

- moodustatava krundi pindala – 1042 m²
- krundi sihtotstarve – 100% liiklusmaa.

Krunt positsioon 11:

- moodustatava krundi pindala – 1949 m²
- krundi sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa

5.4. Arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojekti peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- põhihoone lubatud suurim harjakõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 2/-1. Lubatud kuni 2 abihoonet, maksimaalne ehitisealune pind 80 m², lubatud suurim kõrgus on 5 m;
- Katusekalle 15°–30°. Katuse tüübiks viilkatus, kelpkatus või ühepoolse kaldega katus; väiksemad katuseosas võivad olla madalamate kalletega;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5–1,0 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes;
- hoonete fassaadimaterjalidena kombineerida puitvoodrit, tellist, krohvi ja looduslikku kivi;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- tänava äärde võib rajada lattaia, kinnistute vahele võrkpiire. Võrkpiire hekiga kuni 1,5 m kõrgune. Piire ei tohi avaneda tänava poole. Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis;
- abihooned ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;

5.5. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Hiimäe teelt (L1) ja Väljaotsa teelt (T4), mis on avalikult kasutatavad.

Rae valla üldplaneeringus on Hiimäe tee planeeritud perspektiivne jaotustänav.

Järveküla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringu (kehtestatud 22.11.2016) ja menetluses oleva Väljaotsa tee 24 kinnistu piirile planeeritud ristmiku lahendust on muudetud.

Ümberprojekteeritud on alal paiknev reoveepumpla ja tee lahendus. Projekteeritud lahendusega seoses on ristmik ümber planeeritud. Hiimäe tee ala (L1) on pikendatud põhja- lõunasuunaliselt läbi Väljaotsa tee 24 kinnistu kuni Väljaotsa tee pikenduseni.

Kavandatava tee asukoht täpsustub teeprojekti koostamise käigus.

Liikluse rahustamiseks ja jalakäijate ohutumaks liikumiseks on Hiiemäe tee pikendusele planeeritud tõstetud jalakäijate ülekäigurada ja enne ühenduskohta Väljaotsa tee T4 lõiguga paigaldada tõstetud künnis.

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimine on lahendatud omal kinnistul.

Juurdepääsude nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega (piirded, parklad) on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele. „Lähtealused tänavate projekteerimiseks” tabel 5.2 ja 5.4, nähtavuskaugus, tabel 7.2.

Projekteeritava tee lähtetase peab vastama „hea tase” parameetritele.

Liiklusmärkide täpne lahendus antakse tee tööprojekti staadiumis.

5.6. Keskkonnakaitse

Kavandatav tegevus ei kuulu ka KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Antud detailplaneeringu korral rajatakse maatulundusmaa sihtotstarbega alale eluhooned.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastust, jäätmetekke, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, 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.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Välistatud on suurõnnetuse ohuga ettevõtte, keemia-, tselluloosi-, tsemenditööstuse vms analoogsete tööstusettevõtete rajamine, mis eraldavad tavapärasemalt ebameeldivamat lõhna või saasteaineid ja tekitavad tavapärasemalt suuremat müra ümbritsevale keskkonnale. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

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.

Planeeringualal tekkivat katustelt ära juhivat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

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

- Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.
- Keskkonnaministri 11.06.2014. a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse

5.7. Haljastus ja heakord

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

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt (13.09.2016) planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Haljastuse osakaal on kavandatud krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 meetrit.

Kõrghaljastus tuleb kombineerida madalhaljastusega. Madalhaljastust hekkide baasil kasutada osaliselt krundiosade visuaalseks eristamiseks. Uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude

projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 tabeli 9.13 nõuetele.

Üldkasutatava maa krundile (pos 11) on planeeritud läbiv kergliiklustee Ülemiste järve ümbruse liikumisradade ja metsaalaga ühendamiseks. Piirnedes suure puhke- ja virgestusalaga kuhu kvartali siseselt on mugav liikuda on alale otstarbekas rajada laste mänguväljak istumisalaga. Puhkeala inventari osas valida minimaalselt seitsme teemaelemendiga mänguväljak.

5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 13.04.2010 määrusele nr 17 „Rae valla jäätmekava”.

Jäätmete käitlemise kord on kohustuslik kõikidele valla tervishoiu-, hoolekande- ja veterinaarasutustele ning nende laboratooriumitele ja uurimisasutustele (edaspidi tervishoiuasutused), kus tekivad jäätmed, mis on Vabariigi Valitsuse 06.04.2004 määrmises nr 103 „Jäätmete, sealhulgas ohtlike jäätmete nimistu” (edaspidi jäätmenimistu) määratletud inimeste ja loomade tervishoiul või sellega seonduvatel uuringutel tekkinud jäätmetena.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

5.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

5.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012 +A1 +A2 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritavate elamute tulepüsivusklassiks on määratud TP3 ja eluhoonete vaheline kaugus enam kui 15 meetrit.

Tuletõrje veevarustuse tarbeks planeeritud tee maa-alale üks hüdrant veevajadusega min. 10 l/s.

Abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini, seejuures ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudi leping, et naaber võib abihoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoonete ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahenduse osas on lähtutud Järveküla Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringuga antud lahendusest (DP0631, kehtestatud 22.11.2016 Rae vallavalituse korraldus nr 1678).

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonistel tehnovõrkude koondplaan AS-05 ja AS-06.

6.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad 38.81 kuni 39.96 abs meetrit. Vajadusel tasandatakse maapinda. Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaži vee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Rohealadele valguv sademevesi immutada pinnasesse. Sademeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piirides.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud künnise juurde restkaev. Teedele kogunev vesi juhitakse kallete abil restkaevu.

Reskaevude hulk ja täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektide staadiumis.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS ELVESO poolt 07.11.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr. 4-11/2152-1 Detailplaneeringu ala kinnistute veevarustuse tagamiseks on planeeritud vee- (ÜPV, ÜPV-1) ja kanalisatsiooni-ühendus piirkonnast ÜPK.

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute planeeritud veevarustuse –ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on detailplaneeringu alale lubatud vett koguses kokku kuni 3,6 m³/d, sh viiele eramule 2m³/d ja kahele paariselamule 1,6 m³/d.

Planeeritav veetorustik tuleb ringistada piirkondade ÜPV ja ÜPV-1 vahel.

Planeeringuala kinnistute varustamine ühiskanalisatsioonitorustikuga on võimalik alates piirkonnast ÜPK.

AS Elveso on nõus võtma vastu detailplaneeringu alalt reovett koguses kokku kuni 3,6 m³/d (5 eramule 2m³/d ja kahele paariselamule 1,6 m³/d).

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev piiridest 1 meeter väljapoole, mis jääb kinnistute liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Detailplaneeringu alal antakse perspektiivsetele kinnistutele tehnovõrkude liitumispunktid.

Kinnistustisene vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

Tabel 1: Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes

Krundi pos nr	vee kogus (m ³ /kuus)	vee kogus maks.(m ³ /d)	olmereovee kogus (m ³ /kuus)	olmereovee maks. kogus (m ³ /d)
1	20	0,8	20	0,8
2	20	0,8	20	0,8
3	10	0,4	10	0,4
4	10	0,4	10	0,4
5	10	0,4	10	0,4
6	10	0,4	10	0,4
7	10	0,4	10	0,4
Kokku	90	3,6	90	3,6

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist.

6.3. Elektri- ja sidevarustus

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 19.10.2018 a. poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 317552.

Väljaotsa tee 24 kinnistu detailplaneeringu ala planeeritavate kruntide elektrivarustus 9x16A (kokku 144A) näha ette projekteeritavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaablilt.

Projekteeritavate 0.4kV kaabelliinide toide näha ette planeeringu alal projekteeritavast 20/0,4 kV alajaamast. Uue alajaama toide planeerida sisselõikega Vägeva Järveküla kaablisse tunnusega **65108**.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrivarustusega seonduvad tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tehnovõrkude joonisele (AS-) on kantud Elektrilevi OÜ tehnorajatistele servituudi alad.

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Telia Eesti AS (edaspidi Telia) poolt 22.10.2018 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 31046764.

Planeeritava sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus on ettenähtud Väljaotsa tee ääres olemasolevast, Telia kuuluvast sidekaevust nr PTR-056, ca 400 m kaugusel. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Kaablikanalite paigaldamine sidekanalis planeeringualale ehitatavate hooneteni lahendatakse eraldi projektina koostöös ja kokkuleppel antud piirkonna kinnisvara arendajaga peale planeeritava kaablikanaliseatsiooni valmimist.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

6.4. Küte

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Vertikaalne maasoojuskütte lahendus ei ole lubatud.

Gaasivarustuse lahenduse koostamisel aluseks on Energate OÜ poolt 12.12.2018.a. T-461 väljastatud tehnilised tingimused.

Liitumispunkt kesksurve (MOP ≤ 5 bar) gaastrassiga on planeeritud Vana-Tartu mnt ääres olemasolevale gaasitrassile. Gaasitrass on planeeritud teealasse.

Gaasipaigaldise liitumispunktid (sulgseadmed) on planeeritud kruntide piirile.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

7. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeringuala kitsendused:

- Väljaotsa tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja katendi servast;
- Reoveepumpla kujaga 10 m;
- Survekanalisatsiooni torustik, kaitsevöönd 2 m toru teljest mõlemale poole;

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

- Veetrassile, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- kanalisatsioonitrassile, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- elektri maakaabelliinile kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- sidekaabli kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- gaasitrassile kaitsevöönd 1 m trassi välimisest mõõtmest.

7.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	18074 m ²		
Kavandatud kruntide arv	11 krunti, sh:		
• elamumaa	7	12346 m ²	69%
• transpordimaa	3	3779 m ²	20%

- üldkasutatav maa 1 1949 m² 11%

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava:

- Detailplaneeringu järgsete katastriüksuste moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ehitusloa väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa;
- üldkasutatava maa (pos 11) krundi ehitus vastavalt lepingule;

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

30.04.2020