

**Projekteerija:**

OÜ Ferrysan
MTR reg nr: EEP002230
Mускаadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
Tel. +372 522 1744
e-mail:
ferrysan@ferrysan.ee

Töö nr: 11-17**Tellijä: Rae Vallavalitsus**

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud isik: Liivi Sepp

Suve tn 2
Jüri alevik 75301
e-mail:
eero.sepp.3@gmail.com

HARJUMAA, RAE VALD, JÜRI ALEVIK

**JÜRI ALEVIK SUVE TN 2 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

TALLINN 2019

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
2.1. Asukoht, maaomand	5
2.1.1. Planeeritava ala moodustab	5
2.1.2. Hooned ja rajatised	6
2.1.3. Tehnovõrgud ja piirangud	6
3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	7
3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	7
3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu	7
4. PLANEERINGU LAHENDUS	8
4.1. Kontaktvööndi analüüs	8
4.2. Krundijaotus ja hoonestus.....	10
4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.....	10
4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.....	10
4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.....	10
4.2.4. Kruntide ehitusõigus	11
4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel	11
4.3. Radoon	12
4.4. Haljastus ja heakord.....	13
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	14
4.4.2. Võimalikud avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed	14
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.	15
4.4.4. Põhjavee kaitse	15
4.4.5. Kuritgevusriskide vähendamine	15
4.5. Teed	15
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.	15
4.5.2. Parkimine.	16
4.6. Tehnovõrgud	16
4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus.....	16
4.6.2. Elektrivarustus.....	17
4.6.3. Sidevarustus.....	17
4.6.4. Soojavarustus.....	18
4.6.5. Tuleohutuse tagamine	18
4.7. Servituudid.....	19
4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	19

LISAD

Lisa 1: Telia Eesti AS 14.05.2018 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30242072;

Lisa 2: AS ELVESO 17.05.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 054;

Lisa 3: Elektrilevi OÜ 20.04.2018 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 310634;

Lisa 4: Väljavõte Harju Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 2326602 (Suve tn 2 katastriüksus).

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Kontaktala M 1:3000

Joonis 3: Tugiplaan M 1:500

Joonis 4: Põhijoonis M 1:500

Joonis 5: Tehnovõrkude joonis M 1:500

JÜRI ALEVIK SUVE TN 2 KINNISTU DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu tellija on Rae vald ning detailplaneeringukoostamisest huvitatud isik on Liivi Sepp. Planeeritavaks alaks on Suve tn 2 (kat. tunnus: 65301:003:1700) katastriüksus.

1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

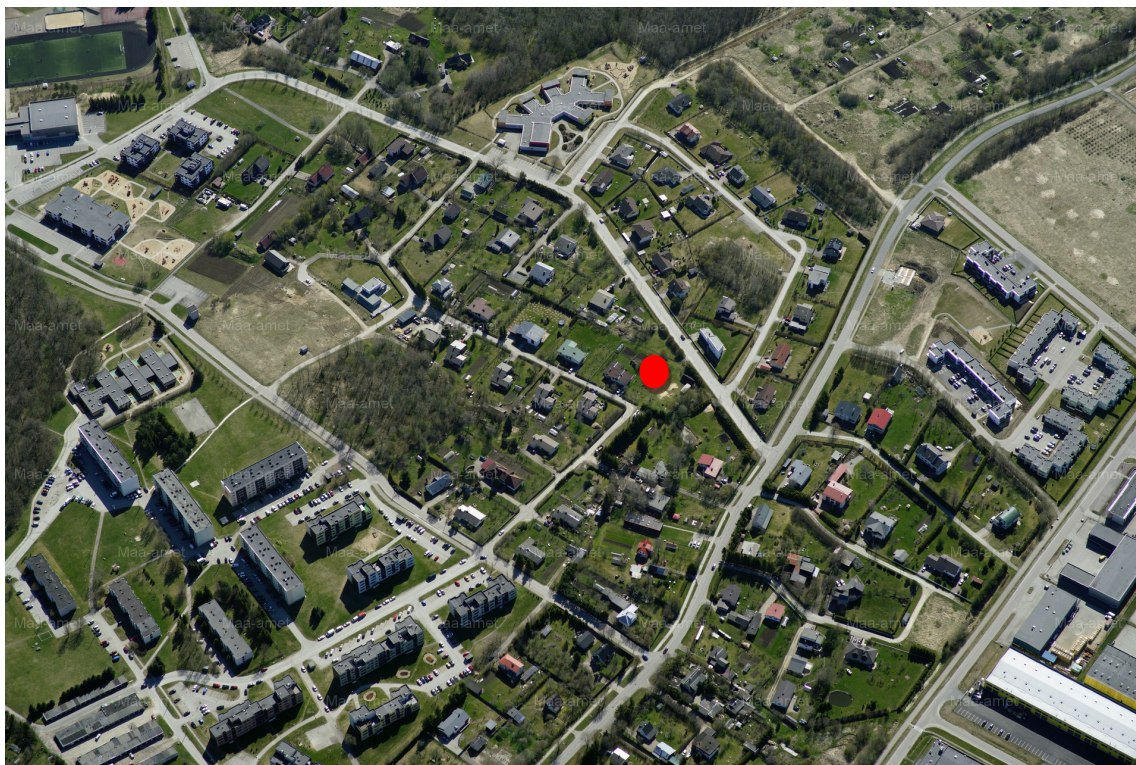
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev hoonestatud elamumaa kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamute maa-ala.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Asukoht, maaomand

Planeeritav ala asub Jüri alevikus Suve ja Võsa tänava vahel elamute piirkonnas. Juurdepääs olemasolevale elamumaale jääb toimima Suve tänavalt, planeeritavale krundile pos 2 on tagatud juurdepääs Võsa tänavalt, krundile pos 3 nähakse detailplaneeringus ette kaks juurdepääsu võimalust nii Suve kui ka Võsa tänavalt.



Joonis 1 ● Suve tn 2, foto Maa-ameti fotolaost <http://www.maaamet.ee/fotoladu/> (Pildistamise aeg 2017-05-13).

2.1.1. Planeeritava ala moodustab

Jüri aleviku Suve tn 2 katastriüksus:

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:1700;
- katastriüksuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- kinnistu registriosa nr: 2326602/23266;
- katastriüksuse pindala: 4353 m²;
- omanik: Liivi Sepp.

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

2.1.2. Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel paikneb Jüri aleviku Suve tn 2 kinnistul üksikelamu, ehitisregistri kood 116040186, ehitisealuse pinnaga 264 m² ning ehitisregistrisse kandmata abihoone. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel jaguneb maa järgmiselt: 241 m² on registreeritud õuemaaks ning 4113 m² puhul on tegemist muu maaga.

2.1.3. Tehnovõrgud ja piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin koos kaitsevööndiga 10 m teljest mõlemale poole;
- Elektri madalpinge kaabel koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin alla 1 kV, väline tunnus M84517107, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis, väline tunnus 150024202, ning selle kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;
- Avalikult kasutatava tee (Võsa tn) kaitsevöönd ning ehitusjoon 15 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012);
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02 2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Rae Vallavalitsuse 10.04.2018 korraldus nr. 481;
- Lähteülesanne;
- Planeerimisseadus;
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

3.2. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringute loetelu

- „Suve tn 2 geodeetiline alusplaan“ M 1:500 (DP Projektbüroo OÜ, 14.12.2017a. Töö nr: 109-17-G, reg.nr.EEG00053 12.04.2006).

4. PLANEERINGU LAHENDUS

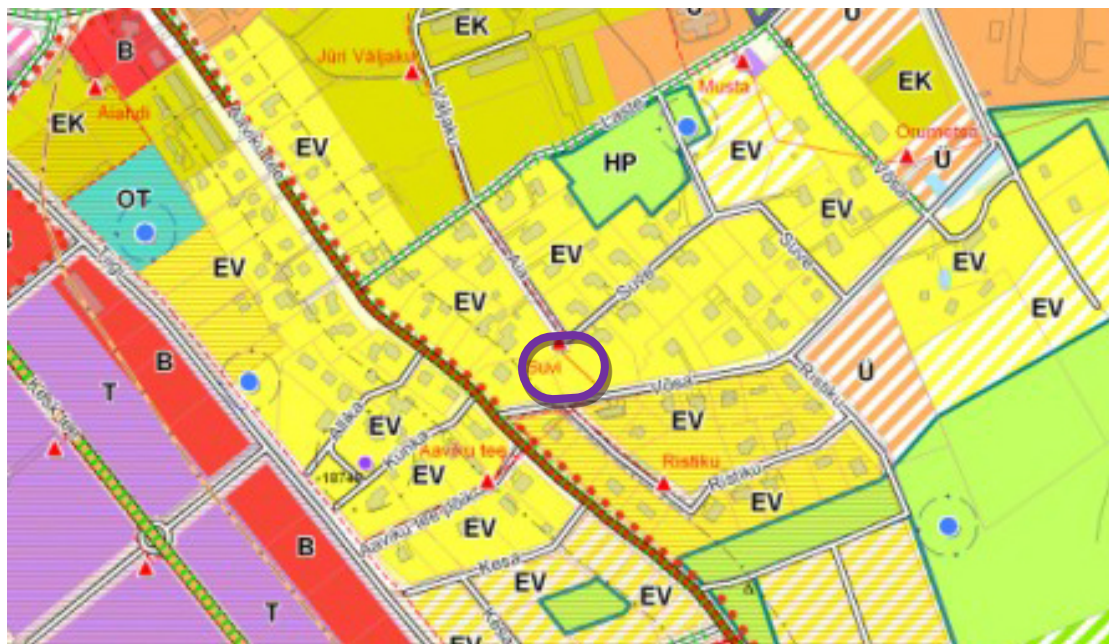
Planeerimislahendus näeb ette Suve tn 2 kinnistu jagamise kolmeks elamumaa krundiks. Määratakse hoonestustingimused ja ehitusõigus üksikelamute ning abihoonete ehitamiseks, leitakse põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede lahendus. Elamud võivad olla kuni kahekorruselised, abihooned ühekorruselised. Krundil pos 3 olev abihoone nähakse ette likvideeritavana.

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Jüri alevikus ning piirneb põhjast Suve tänavaga ning lõuna poolt Võsa tänavaga, milledelt on tagatud juurdepääs alale. Sõiduteed on kahesuunalised. Võsa tänaval külgneb kergliiklustee sõiduteega. Parkimine lahendatakse omal krundil. Kontaktalas olevad katastriüksused on valdavalt elamumaa sihtotstarbega ning neil paiknevad üksikelamud.

Infrastruktuur kontaktvööndis on tiheasustusele kohaselt hästi arenenud. Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus ca 0,8 km; Grossi Toidukaubad (ajutiselt remondi tõttu suletud) ca 0,7 km, Jüri Konsum ca 1,2 km; Jüri gümnaasium ca 0,7 km ning Õie lasteaed ca 0,2 km.

Kehtiva Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu (kehtestatud 20 september 2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390) kohaselt paikneb Suve tn 2 kinnistu olemasoleval elamumaal (kollasega tähistatud).



Joonis 2 Väljavõte Jüri aleviku üldplaneeringu põhijoonisest.  Suve tn 2.

4.1.1. Planeeringulahenduse vastavus Rae valla üldplaneeringuga (Lisa 3 Piirkondlikud hoonestustingimused)

	Rae valla üldplaneeringuga määratud piirkondlikud hoonestustingimused Jüri alevikus	Jüri aleviku Suve tn 2 kinnistu detailplaneeringuga määratavad hoonestustingimused
Krundi täisehitus %	10-20%, olenevalt krundi suurusest.	Kruntide täisehitus 20%.
Krundi suurus	Olemasoleval elamualal jagamise tulemusena min 1200m ²	Suuremad kui 1200m ²
Kõrgus ja korruselisus	2 korrust ja 8 m kõrge	2 korrust ja 8 m kõrge.
Abihooned; hoonete arv krundil	Elamumaal kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m. Kokku 3 hoonet.	Elamumaal kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 40 m ² /hoone, kõrgus kuni 5 m. Kokku 3 hoonet.
Piirded	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	-puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire -võrkpiire hekiga -kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest
Ehitusjoon	20m kaugusel sõiduteest	15m kaugusel sõiduteest. Planeeritavast alast ida pool olevad hooned (Võsa tn 1 ja 3) paiknevad ca 22m kaugusel sõiduteest ning lääne pool, Aaviku tee 28 kinnistu detailplaneeringus on Võsa tn 1a ja Aaviku tee 28 kruntide ehitusjoon määratud sõiduteest 11,5m kaugusele. Kuna planeeritav ala jääb sõiduteest erineval kaugusel olevate ehitusjoonte vahele, tehakse ettepanek käesolevas detailplaneeringus määrata ehitusjoon 15m kaugusele sõiduteest, et ühtlustada

		Võsa tänava ehitusjoont. Sõiduteest 15m kaugusel olev ehitusjoon lubaks pos 2 krundile hoonete projekteerimisel jätta suurema vahemaa Suve tn.2/ pos 1 ja Suve tn. 4 hoonete suhtes ja seeläbi tagada neile suurem privaatsus. Sõiduteest 15m kaugusel olev ehitusjoon võimaldaks krundil pos 2 põhihoone juurde lubatud abihoonete paigutamisel suuremad võimalused kui 20m kaugusel olev ehitusjoon ning hooned ei oleks kokku surutud kitsale ribale. Sõiduteest 20m kaugusel olev ehitusjoon muudab võimaluks potentsiaalse lahenduse, kus pos 2 krundile ligipääs lahendatakse koos pos 3 krundiga olemasolevalt ühiselt mahasõidult Võsa tänavalt ning lisaks tagab 15m kaugusel olev ehitusjoon võimaluse krundil pos 2 projekteerida läänepoolsele hoonestusalale auto varjualune, et vältida liiklemist läbi krundi sügavamale. Sellise võimaluse annab 15m kaugusel olev ehitusjoon.
--	--	--

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Jüri aleviku ülplaneeringuga ning Rae valla üldplaneeringus sätestatud hoonestustingimustega.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus.

4.2.1. Planeeritud krundistruktuur.

Suve tn 2 kinnistu jagatakse kolmeks elamumaa sihtotstarbeliseks krundiks.

4.2.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil.

Planeeritavad hoonestusalad ning soovituslik hoonete paiknemine on esitatud joonisel 4 (põhijoonis). Abihooned võivad ulatuda elamumaa kruntide omavahelise piirini naaberkinnistu omanike omavahelise kokkuleppe alusel.

4.2.3. Projekteerimise põhimõtted.

Ühepereelamu kruntidele lubatakse ehitada üksikelamu ja kaks abihoonet. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 40 m²/hoone. Elamud võivad olla kuni kahekorruselised ja katuseharja kõrgus maapinnast kuni 8m. Elamutel on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5m. Hoonete minimaalne tulepüsisivusklass on TP 3. Parkimine lahendada krundisisiselt.

4.2.4. Kruntide ehitusõigus

Pos 1

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 280 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Põhihoone / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- 8 m / 5m;
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.

Pos 2

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 265 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Põhihoone / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- 8 m / 5m;
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.

Pos 3

- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind - 315 m²;
- Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa;
- Põhihoone / abihoone lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast- 8 m / 5m;
- Hoonete arv krundil- 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- Krundi sihtotstarve - 100 % elamumaa.

4.2.5. Arhitektuursed piirangud elamukruntidel

- Katuse kaldenurk 10 - 45 kraadi. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madala kaldega, samuti abihoone katus;
- Piirete kõrgus on kuni 1,5m. Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus lahendada piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaet või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, kõrgus maksimaalselt 1,5m;
- Põhihoone korruselisis – 2;
- Abihoone korruselisis – 1;
- Täisehitus kruntidel 20%;
- Fassaadimaterjalina tohib kasutada laudist, tellist, kivi, betooni või krohvipinda. Võib kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale

ning ümarpalgi kasutamist. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;

- Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- Abihooned ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga;
- Hoone ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,3-0,5m kõrgemal;
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõõnidega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid. Projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid;
- Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud nõuete ja soovitusetega. Ehitusprojektide koostamisel on kohustuslik teostada radooniuuring.

Radooni hoonesse sattumise vältimine

- Radooniohtlikele aladele rajatavate hoonete asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel.
- Piirkondades, kus on radoonisisaldus pinnases kõrge, on ehitustegevus piiratud, sest kasutusele tuleb võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.
- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.

- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Radooni hoonesse sattumise vältimiseks hoonealusest pinnasest tuleb hoone projekteerimisel silmas pidada järgnevat:
 - 1) Hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke.
 - 2) Radoonitõkke kihti läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad
 - 3) Tuleb ette näha meetmed võimalike pragude (temperatuurikahanemisest tekkida võivad praod jm) tekkimise vältimiseks radoonitõkkes.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks kõrge radoonisisaldusega pinnastele:

- Tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja /või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon)

Hoonete ehitusel tuleb jälgida radooniohutu elamu ehitamise üldnõudeid.

4.4. Haljastus ja heakord

- Elamukrundi iga 300m² kohta näha ette vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6m;
- Võsa tänava äärde rajada puudeallee.
- Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud;
- Krundi piire ei ole kohustuslik. Hoonete ehitusprojektide koostamise käigus lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning piirkonnas levinud kujunduslaadist. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Kruntide vahel võib olla võrkaed;
- Krundi haljastuse planeerimisel on soovituslik koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda;
- Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Elamukruntidel on kohustus liituda Rae valla korraldatud jäätmeveoga. Teenuse saamiseks tuleb sõlmida jäätmeveoteenust pakkuva ettevõttega leping. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel 4 (põhijoonis).
- Kui prügikonteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.4.2. Võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariiolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariiolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, 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 avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnamõju alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub ka vajadus keskkonnamõju taotlemiseks.

4.4.4. Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele ning ettepanekutele. Kuna uue püstitava hoone veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

4.4.5. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetechnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

4.5. Teed

4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.

Planeeritavale krundile pos 1 (olemasolev elamu) on tagatud juurdepääs Suve tänavalt ning krundile pos 2 on tagatud juurdepääs Võsa tänavalt. Krundile pos 3 nähakse planeeringus ette kaks juurdepääsu võimalust. Ehitusprojektis määratakse üks juurdepääs tulenevalt projekteeritava hoone struktuurist ning paiknemisest krundil.

4.5.2. Parkimine.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on iga elamuühiku kohta kavandatud 2 parkimiskohta omal krundil. Ühepereelamu rajamisel nähakse ette 2 parkimiskohta omal kinnistul.

4.6. Tehnovõrgud

4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sajuvee lahendus

Vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 17.05.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 054. Lahenduse koostamisel on arvestatud tehniliste tingimuste lisaga nr 1.

Veevarustus. Krundil pos 1 oleval elamul on veevarustus ühisvõrgust tagatud Suve tänava ühisveetorustikust. Kruntide pos 2 ja 3 veevarustusega liitumine lahendatakse Võsa tänaval olevast veetrassist. Planeeritavate elamute tarvis on planeeritud veetorustiku liitumispunktid (maakraanid) kinnistu piirist kuni 1m väljapoole.

Reovesi. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni kuni 1,2 m³/d, 36,0 m³/kuus. Krundil pos 1 (olemasolev elamu) on tagatud ühendus kanalisatsioonitorustikuga Suve tänaval olevast ühiskanalisatsioonitorustikust. Kruntide pos 2 ja 3 planeeritavad ühinemispunktid ühiskanalisatsiooniga on Võsa tänaval.

Moodustunud elamukrundi piirist mitte kaugemale kui 1m väljapoole kinnistu piiri projekteerida vaatluskaev, mis jääb ka ühtlasi kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-1990, tee või üldmaa kinnistule, kuid mitte sõidutee alla. Planeeritud tehnovõrkudele (magistraaltorustikuga ühinemispunktist kuni tarbija liitumispunktini) on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudiala.

Sademevesi nähakse ette omal kinnistul pinnasesse immutatuna. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Olemasoleva maapinna tõstmine on lubatud hoonestusala piires kuni 0,5 m ümbritsevast maapinnast, olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevate absoluutkõrguste vahemik on elamukrundil 47,40 – 49,54. Maapind langeb idast lääne suunas. Planeeritavad maapinna kõrgused on esitatud põhijoonisel (täpsustub ehitusprojektis). Maapinda ei või tõsta

kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud ning tuleb lahendada oma krundi piires. Alal olev drenaažikaev on mulda täis ning süsteem ei ole töökorras.

Projekteerimistöid tehes võtta aluseks Rae valla ÜVK arengukava 2017-2028 ning seal toodud torustikele ja pumplatele antud parameetreid ja ühendusi teiste süsteemidega, piirkonnas kehtivad ja algatatud detailplaneeringud.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimisel arvestada kruntide pos 2 ja 3 mahasõidul oleva truubi ning kraaviga. Vajadusel näha ette nende ümberehitus. Projekteerimisel arvestada ka krundil pos 3 oleva elektripostiga.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike vajalik servituudiala on 2+2 m välimise toru teljest. Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

4.6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ 20.04.2018.a väljastatud tehnilised tingimused nr 310634.

Planeeritavat ala läbib 0,4 kV maakaabelliin, mis nähakse ette likvideeritavana, kuna liinil puudub tarbija ning tegemist on kaabliga, mille seisukord ei ole teada. Suve tn 2 kinnistut läbiv keskpinge õhuliin likvideeritakse ning see asendatakse maakaabelliiniga Suve tn 2 kinnistu ulatuses.

Planeeritaval krundil pos 1 oleval elamul on olemas elektrivõrguga liitumine. Kruntide pos 2 ja 3 liitumine tagatakse Suve tn 2a katastriüksusel paiknevast alajaamast.

Liitumiskilpidele peab olema tagatud juurdepääs. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kaabelliinide ja liitumiskilpide täpsed asukohad määratakse hoonete tööprojektis.

4.6.3. Sidevarustus

Telia Eesti AS 14.05.2018 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr NR 30242072 lähtuvalt on planeeritavate kruntide liitumispunktid sidetrassiga Võsa tänaval olevast kaevust JRI-057. Sideteenuste tarbimise

võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada sidetrass Telia Eesti AS sidekaevust ehitiste sisevõrgu ühenduskohani.

Krundile pos 1 on reserveeritud maa-ala olemasoleva elamu sidekanalisatsiooni ehituseks. Projekteerimisel näha ette sidekanalitoruga sisestus olemasolevasse elamusse ning ka planeeritavatele uutele elamukruntidele (pos 2 ja 3).

4.6.4. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.

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

4.6.5. Tuleohutuse tagamine

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivuse klassiks on lubatud TP-3. Kruntidele peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Projekteerimisel lähtuda siseministri määrusest nr 17, „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*“.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus 8m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim tuletõrje hüdrant paikneb Suve tänaval Suve tn 2 kinnistu ees, vt joonis 5 (Tehnovõrkude joonis). Täiendavat tuletõrje veevõtukohta alale ei planeerita.

4.7. Servituudid

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Suve tn 2 (65301:003:1700) (Pos 3)	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektriline.
Suve tn 2 (65301:003:1700) (Pos 2)	Suve tn 2 (65301:003:1700) (Pos 1)	Reaalservituut (planeeritav)	Reaalservituut annab õiguse sideliini rajamiseks, hoolduseks ja kasutamiseks.

4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

- Katastritoimingud, maasihtotstarbe muutmine Rae Vallavalitsuse korralduse alusel ning kinnistusraamatukanded.
- Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks;
- Tehnovõrkude ja rajatiste välja ehitamine. Tagada, et detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud „detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks ” Lepingu punktides 3.1. ja 3.2.2 sätestatud kohustused ning tehnovõrkudele ja teedele on kasutusload väljastatud;
- Hoonete ehituslubade väljastamine;
- Elamute ja abihoonete ehitus;
- Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Seletuskirja koostaja: Janika Jürgenson