

PEETRI ALEVIKU KULDALA TEE 4a, 4b JA 4c KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik

Töö nr DP 18/2509

Detailplaneeringu tellija: Rae vald

Aadress: Aruküla tee 9, Jüri alevik 75301

Telefon: 605 6750

e-mail: info@rae.ee

Huvitatud isik: Lembit Laht

Aadress: Kuldala tee 4a, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa 75312

Telefon: +372 55 596 290

Planeerija: Arhitektuuribüroo Dialoog OÜ

Registrikood: 12951545

Aadress: Laki tn 14a, Tallinn 10621

Telefon: +372 52 433 77

e-mail: info@pbdialoog.ee

Planeerija: Kristi Kuuse, maastikuarhitekt MSc

KAUST 1

Tallinn 2018

I MENETLSUDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid.....	- 4 -
2. Olemasolev olukord.....	- 5 -
3. Kontaktvööndi analüüs.....	- 7 -
4. Rae valla üldplaneering	- 7 -
5. Planeeringulahendus	- 9 -
5.1. Üldosa.....	- 9 -
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	- 9 -
5.3. Liikluskorraldus ja parkimine.....	- 10 -
6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus	- 11 -
6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund.....	- 11 -
6.2. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine	- 11 -
6.3. Radooni sisaldus maapinnas.....	- 12 -
6.4. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsiooni tingimused.....	- 12 -
6.5. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed.....	- 13 -
7. Tehnovõrgud	- 15 -
7.1. Elektrivarustus	- 15 -
7.2. Sidevarustus.....	- 16 -
7.3. Vee- ja kanalisatsioonivarustus	- 16 -
7.4. Soojavarustus.....	- 17 -
7.5. Kaitsevööndid ja Servituudivajadused	- 17 -
8. Tuleohutuse tagamine	- 18 -
9. Kuritegevuse ennetamine.....	- 18 -
10. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava	- 19 -

III JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	A4
2.	Olemasolev olukord	A3; M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	A3; M 1:2000
4.	Põhijoonis	A2; M 1:500
5.	Tehnovõrkude koondplaan	A2; M 1:500

IV TEHNILISED TINGIMUSED

V LISAD

1. Geoalus

VI KOOSKÕLASTUSED

I MENETLSUDOKUMENDID

1.	Detailplaneeringu algatamise taotlus	14.02.2018
2.	Finantseerimise ja koostamise leping	27.08.2018
3.	Detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja KSH aruande otsus mittealgatamisest.	25.09.2018; korraldus nr.1237
4.	Algatamise teade ajalehes	28.09.2018
5.	Peetri aleviku Kuldala tee 4a, 4b ja 4c kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine	17.12.2019 korraldus nr 1676
6.	Teade vastuvõtmisest ajalehes	
7.	Teade avalikustamisest ajalehes	
8.	Peetri aleviku Kuldala tee 4a, 4b ja 4c kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine	10. märts 2020 nr 341
9.	Teade kehtestamisest ajalehes	

II SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise aluseks on planeerimisseadus ja selle rakendusaktid, Rae Vallavalitsuse korraldus Kuldala tee 4a, 4b ja 4c kinnistute detailplaneeringu algatamisest ning Rae valla üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev Kuldala tee 4a elamumaa kinnistu väiksemateks elamumaa ja transpordimaa kinnistuteks ning Kuldala tee 4b ja 4c maatulundusmaa kinnistutest moodustada elamumaa, transpordimaa ning piirkonda teenindava survetõstepumpla rajamise tarbeks tootmismaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud elamumaa juhtotstarve.

Detailplaneeringu lähtematerjalid:

- *Detailplaneeringu algatamise korraldus nr 1237; Rae Vallavalitsus 25.09.2018: „Peetri aleviku Kuldala tee 4a, 4b ja 4c kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“;
- *Hea ehitustava ja Planeerimisseadustik;
- *Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- *Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99);
- * 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 nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- *Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1;
- *Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- *Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- *Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitiste tuleohutus; Osa6:Tuletõrje veevarustus;
- *Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- *Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- * Eesti Standard EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- * Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- * Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu aluskaardina on kasutatud OÜ Aakermäe poolt 2018 aasta juulis mõõdistatud maa-ala plaani tehnovõrkudega mõõtkavas M 1:500, töö nr 3315. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud nii seletuskirjas kui joonistel. Planeeringu joonised ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega tuuakse välja planeeringu Lisades.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav maa-ala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Peetri alevikus.

Planeeringualasse kuuluvad krundid:

Krundi aadress	Katastriüksuse number	Registriosi number	Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve	Krundi olemasolev suurus (m ²)	Krundi omanik
KULDALA TEE 4a	65301:001:0933	9095402	Elamumaa 100%	3699	Lembit Laht ja Tiiu Laht
KULDALA TEE 4b	65301:001:4706	11315150	Maatulundusmaa 100%	1043	Rae vald
KULDALA TEE 4c	65301:001:4707	11306550	Maatulundusmaa 100%	1155	Rae vald

Planeeritava ala suurus kokku: 5897 m².

Planeeringuala piirneb pea igast küljest elamumaadega. Kuldala tee on planeeringuala põhjapiiriks (transpordimaa 100%, kü nr 65301:001:4003) ning loodenurgas asub Koidu krundi metstukaga kaetud maa-ala (maatulundusmaa 100%, 65301:001:1247).

Juurdepääs planeeringualale on Kuldala teelt (Kuldala tee T8, kü nr 65301:001:4003, transpordimaa 100%). Lähialana on planeeringu koosseisu haaratud ka Kuldala tee T10 transpordimaa sihtotstarbega krunt (805 m²; kü nr 65301:001:4709), et tagada ligipääs Pos 4 ja 5 kruntidele.

Andmed ehitisregistrist:

Kuldala tee 4a on ehitisregistri andmetel hoonestatud. Krundil asub elamu (registrikood 116018046, ehitisealune pind: 156 m², 2 korrust), majandushoone (registrikood 116018051, ehitisealune pind: 39 m², 1 korrus), kasvuhoone (registrikood 220412829, ehitisealune pind: 35 m²) ja kelder (registrikood 116018050, ehitisealune pind: 23 m²). Rajatistest on ehitisregistrisse kantud veel ka väravad ja piirdeaed ning puurkaev.

Kuldala tee 4b, 4c ja Kuldala tee T10 on hoonestamata.

Kuldala tee on varustatud tehnovõrkudega. Olemasoleval hoonel Kuldala tee 4a krundil on olemas side-ja elektriühendus, puurkaev ning lokaalne kanalisatsioonilahendus reoveemahutiga.

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega pinnase (30-50 kBq/m³) piirkonnas.

Planeeritava ala reljeef on üsna tasane langusega olemasolevate kraavide suunas. Ala kõrgusarvud varieeruvad 37.33...37.91 m merepinnast. Planeeringuala piirkond on nõrgalt kaitsitud põhjaveega alaga.

Kõrghaljastus kasvab planeeritava ala lääne piiril ning olemasolevate hoonete ümber grupiti.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Kuldala tee kaitsevöönd, 10 m äärmise sõiduraja servast;
- Alla 1 kV elektriõhuliin, kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- Sideehitis, kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole.

3. Kontaktvööndi analüüs

Peamised elamualad Rae vallas on koondunud Tallinna ringtee ümbrusesse. Planeeritav ala asub Peetri alevikus Kuldala tee ääres, olemasolevate väikeelamute ja korterelamute piirkonnas. Planeeringuala ümbritsevad hoonestatud krundid, mille sihtotstarve on 100% elamumaa.

Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele on Kuldala teelt. Tee pervedes asub Eesti kliimavöötmes vastupidavat taimestust – kuuski, kaski ja erinevaid lehtpõõsaid.

Planeeritavale maa-alale lähim ühistranspordipeatus on Kanali tee peatus, lähimad sotsiaalteenuste asutused on Aruheina lasteaed, Peetri Lasteaed-Põhikool, Järveküla Kool. Lähim pood on Peetri Selver.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad naaberalade detailplaneeringud on kajastatud Kontaktvööndi skeemil (vt joonis 3), millel on graafiliselt iseloomustatud detailplaneeringu ala lähipiirkonda. Joonisele on kantud ka kontaktvööndi elamumaade täisehitusprotsendid.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestusmaht järgib olemasoleva hoonestuse mahtu. Järgitud on ümberkaudse piirkonna hoonestusstiili ja -laadi. Kavandatud põhihoone kõrgus maksimaalselt 8,0 m on piirkonna hoonete puhul sobilik. Planeeringuala läheduses olevate hoonete katusekalded on vahemikus 15-45°. Hooned on peamiselt ühe kuni kahe korruselised heledates toonides puit- või kivifassaadidega elamud. Levinud on ka fassaadi katmine krohviga. Abihooneid on üks kuni kaks eramu kohta. Katused on plekist või kivist. Piirdeaiaid on ca 1,5 m kõrgused ja enamasti puidust kuid on kasutatud ka võrkaeda koos hekiga.

Kruntide täisehituse protsent varieerub läheduses paiknevate hoonete vahel ca 1-23 %. Korteralamute kruntide täisehitusprotsent on suurem. Planeeritava ala elamukruntide täisehitusprotsent on 15%. Hoonestus planeeringualal vastab üldplaneeringule ja sobib täisehitusmahu poolest antud ümbruskonda.

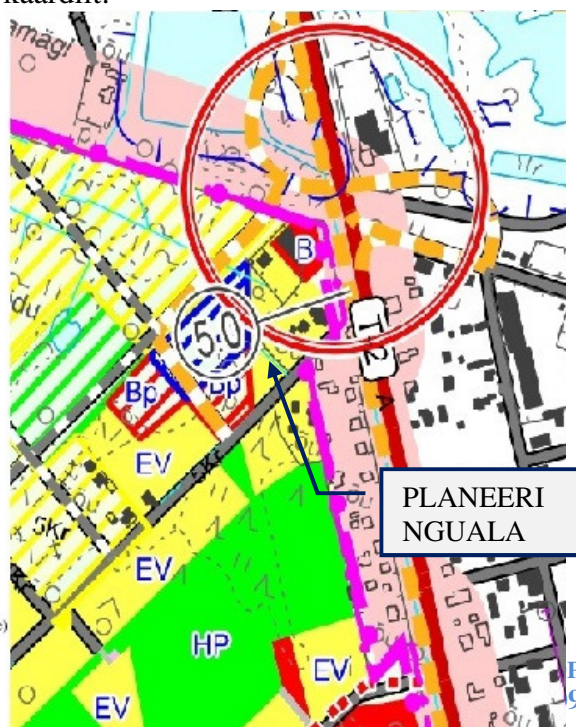
4. Rae valla üldplaneering

Rae valla üldplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardilt:

-  Põhimaanteed, mahasõidud keelatud
-  Kõrvalmaanteed
-  Kohaliku tähtsusega teed ja tänavad ning muud teed
-  Perspektiivne maantee*
-  Eritasandiline ristmik: olemasolev, perspektiivne
-  Valla piir

MAAKASUTUS

Ol. olev	Planeeritav	
		Keskuse maa
		Ühiskondlike ehitiste maa
		Ärimaa
		Elamumaa
		Hajaasustuses paiknev elamumaa (moodustub üuemaaedest, millele on antud elamumaa juhtotstarve)
		Kaitsehaljastuse maa
		Haljasala ja parkmetsa maa



Rae valla üldplaneeringu määratletakse Rae vallas tiheasustusaladena Lagedi, Jüri, Assaku ja Vaida alevike territooriumid administratiivpiirides. Planeeritava ala juhtotstarbeks on üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarve.

Üldplaneeringust tulenevad tingimused detailplaneeringute koostamiseks:

- Krundi suurus: Uus elamumaa krunt peab olema min 1500 m² suurune;
- Krundi täisehitusprotsent: Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest;
- Eluhoone kõrgus ja korruselisus: Ühepereelamutel planeerida kuni kaks korrust kõrgusega maapinnast 8m;
- Abihoone: lubatud kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m², hoone kõrgus kuni 5m;
- Katusekalle: Ühepereelamul planeerida 15-40°; väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
- Haljastus: Krundi iga 300m² kohta planeerida vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m;
- Kohustuslik on uute elamute liitmine ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga;
- Parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.
- Krundi piire ei ole kohustuslik. Lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, mida võib kombineerida hekiga. lähtuda naaberalade piiretest.
- Materjalikasutuses järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Peetri aleviku Kuldala tee 4a, 4b ja 4c kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eesmärk ja lahendus on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud elamumaa juhtotstarve. Planeeritavate kruntide Pos 2 ja 3 pind võib erandjuhul olla väiksem, kuna moodustatakse tee laiendamise eesmärgil transpordimaa krunt. Elamukruntide ehitusõigus on määratud kuni 15% krundi pindalast.

5. Planeeringulahendus

5.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on Kuldala tee 4a olemasolev elamumaa kinnistu jagatud väiksemateks elamumaa ja transpordimaa kinnistuteks ning Kuldala tee 4b ja 4c maatulundusmaa kinnistutest moodustatud elamumaa, transpordimaa ning piirkonda teenindava survetõstepumpla rajamise tarbeks tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Detailplaneeringuga moodustatakse Kuldala tee laiendamiseks transpordimaa kinnistu Pos 6.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus, hoonestustingimused, juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeering annab ehitusõiguse krundi kasutamise sihtotstarvetega kooskõlas olevate hoonete ja rajatiste püstitamiseks ja kruntide teenindamiseks vajalike tehno-, liiklus- ja spetsiaalrajatiste, samuti haljastuse rajamiseks.

Andmed planeeritava ala kruntimise ja ehitusõiguse kohta on esitatud Põhijoonisel asuvas tabelis „Kruntide ehitusõigus“ (vt joonis 4).

Krundistruktuuri loomisel on juhitud teestruktuurist ning Kuldala tänavast tulenevast kitsendusest.

Hoonestusalad on kavandatud positsioonidevahelisest krundipiirist 4 m kaugusele, et tagada tuleohutus vähemalt 8 m naaberkinnistul asuvast hoonest. Planeeringus on määratud ühtne ehitusjoon.

Kruntide Pos 1-4 kasutamise sihtotstarve on planeeritud 100% elamumaa. Lubatud on 1 eluhoone. Ehitisalune pind on planeeritud maksimaalselt kuni 15% krundi pinnast. Elamu juurde võib rajada kaks abihoonet, ehitisaluse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4) on näidatud eluhoone orienteeruv asukoht. Hoonete konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Hooned lahendada ühtse arhitektuurse kompleksina, mille puhul hoonete paigutus üksteise suhtes on harmooniline ning hästi läbi mõeldud. Uushoonestuse arhitektuur peab olema keskkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Keelatud on kasutada plastikmaterjale ning viimistlemata plekki. Materjalikasutuses järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Hoonete fassaadid liigendada - nt lisada varjualuseid, varimüüre jmt. Kombineerida omavahel erinevaid viimistlusmaterjale näiteks laudist, tellist ja krohvipinda. Elamute katusekalded projekteerida 15-40°. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire, piirded ei tohi avaneda tänava poole. Piirkonda sobib enim puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire, mida võib kombineerida hekiga. Keelatud on massiivsete ja kõrgete plankpiirete rajamine. Piirde kujunduslaad peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

Hoone ± 0.00 kõrgus peab olema sokli jagu kõrgem olemasolevast maapinnast. Sokli kõrgus maapinnast on piirkonnas keskmiselt 0,3 m. Hoonete ehitamiseks ei ole vaja teha ulatuslikke pinnasetöid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse vastavalt Eesti Projekteerimismääradele (ET-10109-0235 Ehitiste tuleohutus).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Krunt Pos 5 kasutamise sihtotstarve on planeeritud 100% tootmismaa. Krunt moodustatakse piirkonda teenindava survetõstepumpla rajamise tarbeks. Lubatud on 1 peahoone, mille juurde võib rajada 1 abihoone. Maksimaalne korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

Krunt Pos 6 kasutamise sihtotstarve on planeeritud 100% transpordimaa. Krunt Pos 6 on moodustatud Kuldala tee (transpordimaa 100%, kü nr 65301:001:4003) laiendamise eesmärgiga 10 m laiuseks krundiks.

5.3. Liikluskorraldus ja parkimine

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Ehitusseadustikule.

Detailplaneeringuga olemasolevat teedestruktuuri ei muudeta. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Kuldala tänavalt.

Hoonestamata kruntidel täpsustada hoonete projektidega kruntide juurdepääsuteede asukohad ning parkimiskohtade asukohad. Projektiga peab tagama minimaalselt 2 parkimiskohta iga projekteeritava eramu juurde (vastavalt Rae valla üldplaneeringule). Põhijoonisel (vt joonis 4) on Pos 5 juurdepääs planeeritud krundi kahest küljest. Vajadus täpsustub hoone projekteerimisstaadiumis.

Krundisistest katendite projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus kõigis hoonetes.

6. Keskkonnakaitsetingimused ja haljastus

6.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisund

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub, kuna planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis tooksid eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ega muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi.

Planeeringuala piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt.

Hoonestamise, maapinna planeerimise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkinnistutele. Ärajuhitav sademevesi peab vastama kehtestatud nõuetele. Vihmavesi on võimalik suunata planeeringuala lõunapiiril asuvasse olemasolevasse kraavidesüsteemi. Tehnovõrkude ja juurdepääsude planeerimisel on arvestatud kraavide säilimisega. Krundisisene vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Olmejätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Konteinerite asukoht selgub hoonete projekteerimisel ning määratakse tulenevalt arhitektuursest lahendusest. Soovitav on prügikonteinerite ala kavandada Kuldala tee äärde juurdepääsutee lähedusse, et tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99).

Lubatud ei ole masuudi, põlevkivi ja kivisöe kasutamine küttematerjalina.

6.2. Planeeritava maa-ala haljastuse kujundamine

Planeeringuala asub kõrghaljastust peamiselt Kuldala 4a territooriumil. Öueala on hooldatud. Kõrghaljastust on planeeritud säilitada maksimaalselt. Likvideerimisele läheb haljastus, mis jääb ette planeeritavatele hoonetele ning asub Pos 2 planeeritava juurdepääsutee koridoris.

Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Kuldala teede äärde tuleb rajada puudealleed. Puude asukohad täpsustada juurdepääsuteede ja tehnovõrkude koridoride täpsustamisel hoonete projekteerimise faasis.

Haljastuse valikul on soovitatav kombineerida Eesti tingimustes vastupidavaid puu- ja põõsaliike. Igihalja taimestuse olemasolu tagab silmailu ja rohelist püsivalt ja aastaringelt. Kõrghaljastust ei tohi rajada hoonetele lähemale kui kolm meetrit. Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ning kehtivaid normatiivakte. Krundisisese haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

6.3. Radooni sisaldus maapinnas

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m³).

Hoonete projekteerimisel tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskus %, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Hoone projekteerimisel arvestada radooni kaitsega so. kasutada radoonikilet ning vundamenti tuulutust (radoonikaevud). Hoone ventilatsiooni hea tase on abiks radoonikontsentratsiooni vähenemisele.

Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Vundament on soovitatav projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida). Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.

6.4. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsiooni tingimused

Vibratsiooni, müra ja mõningast õhureostust (näit tolmu) võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Ehituse ajal võib esineda ka lõhnade teket (näit. värvimis-, lakkimistööd) ja mõningased valgustusest tingitud häired (ehitusplatsi valgustus pimedal ajal). Ehitustegevusega kaasneb tõenäoliselt mõju ainult lähipiirkonna kruntidele. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega (vajalikele objektidele, aladele).

Peamine planeeringuala mõjutav tegur nii hetketingimustes kui ka perspektiivis on piirkonna autoliiklus – eelkõige pidades silmas lähialas paiknevat riigi põhimaanteed nr 2 (Tartu mnt T5, kü nr 78401:119:0023). Planeeringu realiseerumisel autoliiklus piirkonnas oluliselt ei suurene. Lisaks jääb planeeritav ala lennuväljalt tuleva müra mõjupiirkonda.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Liiklusest põhjustatud müra normtasemed elamute ja ühiskasutusega hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud sotsiaalministri 11.02.2017 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“:

- Ekvivalentne müratase (LpA,eq,T) eluruumides päeval – 40 dB;
- Ekvivalentne müratase (LpA,eq,T) magamisruumides öösel – 30 dB.

Hoonete välispiiretele mõjuva mürakoormuse hindamisel tuleb normtaseme ületamisel tagada tingimused siseruumides vastavalt siseruumide kasutusotstarbele (läheldes standardist „EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“) ja tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

6.5. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaadele ja ühele tootmismaale survetõstepumpla rajamise tarbeks. Kuigi keskkonda ohustavat tootmist planeeringualale kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk:

- Pinnas ja vesi:
 - Planeeringuala piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga.
 - Vee kaitse üldised eesmärgid on: vältida veeökosüsteemide ning nendest sõltuvate maismaaökosüsteemide seisundi halvenemist ning parandada nende seisundit ja soodustada vee säästvat kasutamist, tagades pinna- ja põhjavee varude pikaajalise kaitse ning piisava veevarustuse. Põhjavee liigvähendamine, heitvee külmunud pinnasele juhtimine ja jääkatte saastamine on keelatud.
 - Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Detailplaneeringus reovee sette osas lokaalseid lahendusi planeeritud ei ole. Kõik torustikud on hermeetiliselt suletud.
 - Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnaohutuse ning tervisekaitse tagamiseks.
- Õhk:
 - Valgusreostus on tehisvalguse suunamine ümbritsevasse keskkonda, mis vähendab valgussüsteemide energiatõhusust ja –säästlikkust, kiirgab sellistes suundades või spektraaljaotustes, mis ei ole vajalikud asjakohastel aladel ettenähtud tegevuste läbiviimiseks ning takistab tähistaeva nägemist ja astronoomiavaatlusi. Välisvalgustus peab tagama pimedal ajal nähtavuse erinevates piirkondades ning tagama inimeste ohutuse ja turvalisuse. Välisvalgustuse projekteerimisel, valgustusolukorra klassi ja valgustusklassi määramisel tuleb juhinduda standardite EN 13201 nõuetest olenevalt piirkonna kohta kehtestatud üldplaneeringus sätestatud maa kasutusvaldkonnast. Valgus peab olema suunatud nii, et ei tekiks häirivaid varje ning et see ei pimestaks otse ega peegeldunult.
 - 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.

7. Tehnovõrgud

Planeeringuga on lahendatud kõikide planeeritavate kruntide tehnovõrkudega varustatus. Tehnovõrkude planeerimisel on arvestatud olemasolevate kuivenduskraavide süsteemiga.

Uued tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena ning kavandatud kuni hoonestusaladeni. Täpne paiknemine ning ühendused hoonetega täpsustatakse projekteerimise etapis. Tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada eriosade projektid, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada vastavate võrguvaldajatega.

Maapealsed tehnorajatised võivad olla kuni 3 m kõrgused ning need ei tohi paikneda tänavale lähemal kui põhihoone. Maapealsete rajatiste püstitamine väljapoole hoonestusala on lubatud kirjalikul kokkuleppel rajatise kõrval asuva naaberkrundi omanikuga. Maa-aluseid tehnorajatisi ei tohi ehitada lähemale kui 2 meetrit krundi piirist.

Planeeritavate tehnovõrkude orienteeruvad mahud:

Veetorustik	90 m
Kanalisatsioonitorustik	88 m
Elektri madalpinge maakaablid	70 m
Liitumiskilp	4 tk
Sidekaabel	112 m

Olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud on vaadeldavad Tehnovõrkude koondplaanil (vt joonis nr 5).

7.1. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritavate kruntide elektrivarustus.

Detailplaneeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud elektrivarustuse tehnilised tingimused nr 314583 (väljastatud 27.07.2018).

Pos 1-4 elamumaade (4x 3x25 A) ja Pos 5 asuva pumpla (3x50A) elektrienergiaga varustamine on planeeritud projekteeritavatest liitumiskilpidest olemasolevatel 0,4kV õhuliini mastidel kruntide piiril Kuldala tee ääres.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Planeeringu tehnovõrkude koondplaanil (joonis nr 5) on madalpingeühendus kavandatud liitumispunktist kuni hoonestusaladeni maa-aluste 0,4 kV kaabelliinidega. Jõukaablite kaitsetsooniks on 1 m kaablist mõlemale poole. Planeeritud liitumiskilbid on tänavalt vabalt teenindatav.

Kõigile Elektrilevi OÜ valdusesse jäävatele elektrirajatistele on ette nähtud tehnorajatisel isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks. Hoonete elektriga varustatus, liitumispunktid ja kaablid ning nende täpne asukoht määratakse projekteerimisstaadiumis. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

7.2. Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamiseks on Telia Eesti AS välja antud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30639445, koostatud 30.07.2018.

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres paiknevad Telia sideliinirajatised, 1-2 avaline sidekanalisatsioon sidekaevudega, maasidekaablid ja õhuliinimastid. Sidekanalisatsioonis paiknevad Telia ja kolmandatele isikutele kuuluvad sidekaablid, millede kaudu töötavad ümberkaudsete hoonete sideühendused.

Planeeritavate kruntide liitumised on kavandatud olemasolevatest sidekaevudest nr 6036, 16037 ja 16038.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases on 0,7 m ja teekatete all 1 m. Sõidutee alla rajada A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm.

Hoonete püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

7.3. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Piirkonnas on olemasolev vee- ja kanalisatsioonitorustik. AS ELVESO poolt on 25.10.2018 väljastanud tehnilised tingimused nr VK-TT 198.

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonilahendus on planeeritud võttes aluseks Rae valla asulate ÜVK arengukava 2017-2028.

Kuldala teel asuvad olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni ühisorustikud. Planeeringuga on kavandatud kõigi planeeritavate kruntide liitmine ühisorustikega. ÜVK-ga liitumisel olemasolev suurkaev ja kogumismahuti Kuldala tee 4a krundil likvideeritakse.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 1,6 m³/d (48 m³/kuus) ja on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett kokku koguses kuni 1,6 m³/d (48 m³/kuus).

Ühendused kruntidega on planeeritud krundipiiridel olemasolevatest ühenduskaevudest ning Pos 2, 4 ja 5 kruntidele tänavatorustikust. Liitumispunktidest, mis on planeeritud kinnistu piirist 1 m väljapool, on torustikud kavandatud kuni hoonestusaladeni.

Vee ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndi ulatus on 2+2 m toru teljest mõlemale poolele.

Olemasoleva kanalisatsiooni paigaldussügavus võimaldab kanaliseerida reovett isevoolselt.

Torustike täpne paiknemine, dimensioneerimine ning sõlmede lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Maa-ala kuivendamiseks ja pinnase koormustaluvuse tõstmiseks tuleb sademevesi katustelt ja parkimisaladelt kokku koguda, vajadusel kanaliseerida ja juhtida olemasolevatesse kraavidesse. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Suuremate veekoguste maapinda immutamise hõlbustamiseks võib kasutada vajadusel ka kargplokkke. Kargplokid on lokaalselt paigaldatavad plokid, mis aitavad kinnistu piires vett

koguda ning kus toimub sademevee järkjärguline imbumine pinnasesse. Kärgplokkide vajadust saab hinnata ehitusprojekti koostamise staadiumis, kui on teada sademevee täpne hulk. Sademe- või drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on samuti keelatud.

AS ELVESO tagab tuletõrjehüdrandist välistulekustutuseks vajalikku vett kuni 10 l/s. Lähim olemasolev hüdrant asub Kuldala tee ääres planeeringuala edelanurgas.

7.4. Soojavarustus

Planeeritud kruntide soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil. Soovitav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi – nt õhksoojuspumpade baasil. Soojavarustuseks võib kasutada nt elektrikütet, maakütet, puitkütet, õhk-soojuskütet, päikesepaneele jne. Lubatud ei ole masuudi, põlevkivi ja kivisöe kasutamine küttematerjalina.

Kuldala teel on olemas gaasitrass. Hoonete ühendamiseks gaasivõrguga võtta projekteerimise etapis täiendavalt tehnilised tingimused.

Soojavarustust täpsustatakse hoone projekteerimisetapis.

7.5. Kaitsevööndid ja Servituudivajadused

Planeeringuga on seatud isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude kasutamiseks ja teenindamiseks. Kõikidele tehnovõrkudele ja -rajatistele seatakse isiklik kasutusõigus tehnovõrkude või rajatiste valdajate ja/või kasutajate kasuks tehnovõrkude või -rajatiste kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndid võrguvaldaja kasuks:

1. Vee- ja kanalisatsioonitorustikel: koridor laiusega 4m. Liitumispunkti ja ühinemispunkti vahele tuleb seada servituut 2+2 meetrit toru teljest AS ELVESO kasuks.
2. Elektri maakaablil: koridori laiusega 2m võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.
3. Planeeritud liitumiskilbi kaitsevöönd 2m raadiuses võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.
5. Side maakaablil: koridori laiusega 2m võrguvaldaja (Telia Eesti AS) kasuks.

Käesoleva planeeringuga juurdepääsuservituute ei planeerita.

8. Tuleohutuse tagamine

Tuleohutuse tagamise aluseks on võetud siseministri 07.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Rajatavate hoonete ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele tuleohutusnõuetele ning standarditele.

Hoonestusalade minimaalseks omavaheliseks kauguseks on planeeritud 8 m. Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on planeeritud TP3 (tuld kartvad hooned), samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Kui abihooned asuvad eluhoonetele lähemal kui 8 m, asuvad nad samas tulekaitsevööndis. Planeeritav eluhoone ja abihooned on ehitise tuleohutusest tulenevalt I kasutusviis.

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass anda edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimise normidele EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitiste tuleohutus; Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Planeeritud ala väliseks tulekustutuseks vajalik vooluhulk on 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim olemasolev hüdrant asub Kuldala tee ääres planeeringuala edelanurgas (asukoht kajastatud joonisel nr 5: Tehnovõrkude koondplaan).

9. Kuritegevuse ennetamine

Selge ja hästi valgustatud ala vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske. Kõige suuremat rõhku võiks pöörata heale nähtavusele ning valgustatusele.

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 ”Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine” kirjeldatud soovitustest:

- Ehitusprojektiga tagada nii hoonete kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Hoone arhitektuurse lahenduse ning õueala projekteerimise juures tuleb arvestada järgmistest kuritegevust ennetavatest põhiprintsiipidest:

- Jälgitavus (nt. videovalve) ja piiratud juurdepääs võõrastele;
- Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, piirded, lukud, prügikastid, märgid);

10. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks katastriüksuste moodustamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või vastava piiratud asjaõiguse omanik. Hoonete ehitusõigust on lubatud realiseerida kruntide kaupa.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Tegevuskava:

1. Tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede osas tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
2. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja juurdepääsuteede ehitamiseks;
3. Uute planeeritud tehnovõrkude ja juurdepääsuteede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
4. Moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine. Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.