

Harjumaa, Rae vald, Järveküla,
VÄIKE- LAASI KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Raimo Kummer

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

ARHITEKT: Ive Pungert

PROJEKTIJUHT: Ege Netse
tel: +372 516 8442
e-mail: Ege@opt.ee

TALLINN 2018

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD	3
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE	3
5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
6.1. Maakasutus	4
6.2. Asend	4
6.3. Hooned ja rajatised	4
6.4. Tehnovarustus	4
6.5. Haljastus	4
6.6. Reljeef	4
6.7. Radoon	4
6.8. Liikluskorraldus	4
6.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud	4
7. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS	5
8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
8.1. Planeeringulahendus	6
8.2. Ehitusõigus	6
8.3. Arhitektuurinõuded	7
8.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	7
8.5. Keskkonnakaitse	7
8.6. Haljastus ja heakord	9
8.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	9
8.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	9
8.9. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	9
9. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
9.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	10
9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	10
9.3. Elektri- ja sidevarustus	11
9.4. Küte	11
10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID	11
10.1. Planeeringuala tehnilised näitajad	11
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	11

III LISAD JA TEHNILISED TINGIMUSED

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:500
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. ÜLDANDMED

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Järvekülas ja hõlmab Väike- Laasi ja Liiva tee 3 kinnistut. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 0.4 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Väike- Laasi maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust kaks elamumaa sihtotstarbelist kinnistut ning moodustada Liiva tee 3 kinnistust üks transpordimaa kinnistu Liiva tee kinnistu moodustamise eesmärgil ning ülejäänud osal säilitada elamumaa sihtotstarve, seada moodustavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused. Lahendada juuredpääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- 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 nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- katastriüksuse plaan.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEOSTATUD UURINGUD

- Töö nr 18-G004. Topo- geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega M=1:500 on mõõdistatud OSAÜHING G.E.POINT poolt detsembris 2017. a.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Väike-Laasi maatulundusmaa sihtotstarbelisest kinnistust välja kaks elamumaa sihtotstarbelist kinnistut ning moodustada Liiva tee 3 kinnistust üks transpordimaa kinnistu Liiva tee kinnistu moodustamise eesmärgil ning ülejäänud osal säilib elamumaa sihtotstarve.

Detailplaneeringuga seatakse moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud olemasolevate ja perspektiivsete elamumaakruntide ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Elamumaale antakse ehitusõigus ühe üksikelu ja kahe abihoone ehitamiseks. Hoonestusala on planeeritud kruntide ossa, kus ei kasva kõrghaljastust. Maaüksusele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5 meetri kaugusele.

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

6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

6.1. Maakasutus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Väike-Laasi	3318 m ²	65301:001:0006	Maatulundusmaa 100%
Liiva tee 3	8346 m ²	65301:001:2570	Elamumaa 100%

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

6.2. Asend

Planeeringu ala paikneb Vana-Tartu maanteest läänes ca 1,6 km kaugusel Järvekülas, Vana- Järveküla tee ja Liiva tee vahelisel alal.

6.3. Hooned ja rajatised

Väike–Laasi kinnistul ei paikne hooneid ega rajatisi. Liiva tee 3 kinnistu on hoonestatud.

6.4. Tehnovarustus

Väike–Laasi kinnistul tehnovõrgud puuduvad. Kinnistut läbib Lehmja: JYR 1-20kV elektriõhuliin.

6.5. Haljastus

Kinnistu on looduslik haljasala. Kõrgekasvuliste puude hekk kasvab põhja-lõunasuunaliselt piki Liiva teed kulgeva kraavi kaldal.

6.6. Reljeef

Planeeringuala on tasase reljeefiga, langusega loode suunas.

Väike-Laasi kinnistul jäävad kõrgused vahemikku 39.15– 39.71 langusega loode suunas.

6.7. Radoon

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

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

Tagada radooniohtu keskkond siseruumides lähtuvalt standardist EVS 840:2017 ``Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes``.

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.

6.8. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on Vana-Järveküla teelt, kohaliku Liiva tee (nr 6530263) kaudu.

6.9. Kehtivad kitsendused ja piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m;

- Elektriõhuliin 1-20 kV 10 liini välimisest teljest.

Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastiku väärtuslikke või olulisi alasid.

7. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE KESKKONNA ANALÜÜS

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

Planeeringuala paikneb põllumajandusmaadel kus paiknevad olemasolevad ja perspektiivsed väikeelamute alad.

Ärimaad ning tootmis-ja äri sega funktsiooniga maad on üldplaneeringuga kavandatud valdavalt Tallinn-Tartu- Võru-Luhamaa maantee äärde. Piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus.

Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on valdavalt kahe- ja ühekorruselised ühepereelamud ja uute planeeringutega on lisandunud ridaelamuid. Kuna tegu on enamuses endiste põllumaadega kuhu on kujundatud uued elamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on maaüksuste osas erinev.

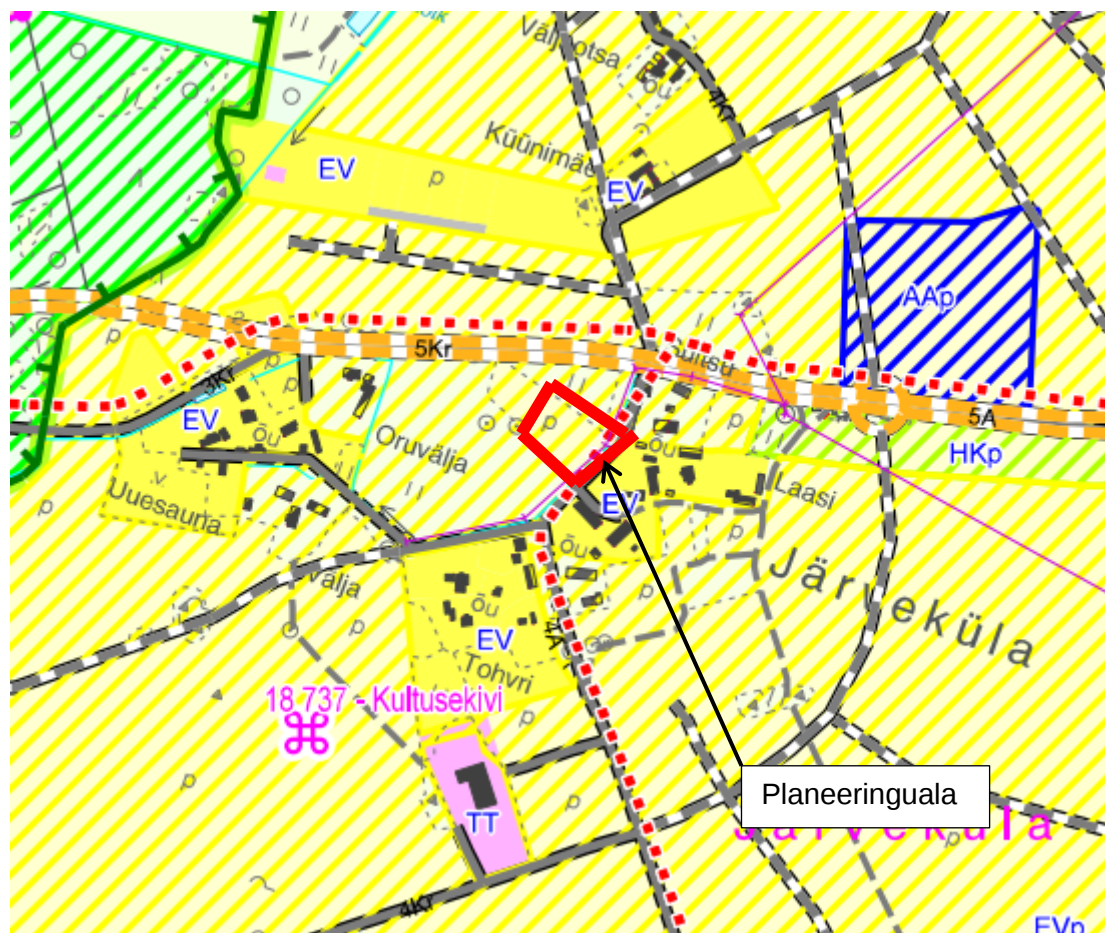
Piirkonnas on väljakujunenud ühtne kohalike teede võrk.

Põhjasuunas asuv Vana-Järveküla tee on Rae valla üldplaneeringuga kavandatud läbivaks riigimaanteeks.

Vana-Tartu maantee paiknevad Järveküla lasteaed, kool ja spordihoone koos ujulaga. Peetri alevikus asuvad Peetri Lasteaed-Põhikool, Leerimäe ja Aruheina lasteaiad.

Suurimaks tõmbekeskuseks kus paiknevad kompaktselt teenindus-, toitlustus- ja meelelahutusasutused on Ülemiste keskus. Lähimad sarnased ettevõtted asuvad Peetri alevikus.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Vana-Tartu maaneel kus liiguvad Harju maakonna liinibussid, kommertsbussid ja koolibuss.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

8. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

8.1. Planeeringulahendus

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas väljakujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Detailplaneeringu eesmärgiks on Väike-Laasi maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine kaheks ning moodustada Liiva tee 3 kinnistust üks transpordimaa kinnistu Liiva tee kinnistu moodustamise eesmärgil ning ülejäänud osal säilitada elamumaa sihtotstarve, seada moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestamistingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Elamumaale antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Juurdepääsud planeeritavatele maaüksustele toimub moodustatavalt Liiva tee 3 kinnistult.

Hoonestusala jääb pos 1 osas elektriõhuliini (1-20kV liin) kaitsevööndi piirile ja moodustatava krundi piirist (läänes) 2 m kaugusele.

Hoonestusala osas on antud lisaks teine lahendus mis lähtub kinnistu piires võimalust elektriõhuliini asendamist maakaabelliiniga. Antud lahenduse korral on hoonestusala antud naaberkrundi piirist (pos 2) 5 m kaugusele ja tänavapoolses osas kuni elektrikaabelliini servituudi jooneni.

Maaüksustele on näidatud hoonestusala, mis ulatub naaberkinnistu piirist minimaalselt 5 meetri kaugusele ja hoonestusevaheline kaugus on minimaalset 8 m.

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

8.2. Ehitusõigus

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 suurusel.

Kinnistule on lubatud ehitada kuni kolm hoonet.

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

Krundi maksimaalseks täisehitusprotsendiks on 5–15%, sõltuvalt krundi pinna suurusel.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

Krunt positsioon 1:

- moodustatava krundi pindala – 1618 m²
- lubatud maksimaalne ehitisealune pindala – 240 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisisus- 2/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 2:

- moodustatava krundi pindala – 1500 m²
- lubatud maksimaalne ehitisealune pindala – 240 m²
- lubatud hoonete arv krundil – 1 põhihoone ja 2 abihoonet
- lubatud abihoonete ehitisealune pind – maksimaalselt 80 m²
- põhihoone (elamu) maksimaalne lubatud korruselisisus- 2/-1, abihoonetel 1 k
- põhihoone maksimaalne lubatud kõrgus – 8 m, abihoonetel 5 m
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

Krunt positsioon 3:

- moodustatava krundi pindala – 610 m²
- krundi sihtotstarve – 100% transpordimaa

Krunt positsioon 4:

- moodustatava krundi pindala – 7736 m²
- lubatud maksimaalne ehitisealune pindala – olemasolev hoonestus
- ehitisealune pind - 866 m²
- krundi sihtotstarve – 100% elamumaa.

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.

8.3. Arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- põhihoone lubatud suurim harjakõrgus on 8 m, suurim lubatud korruste arv 2/-1. Abihoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind 80 m², lubatud suurim kõrgus on 5 m;
- ühe- või kahepoolse kaldega katus. Katusekalle 0–45°. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi;
- 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;
- abihooned ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- Piirete rajamisel lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete kompleksi arhitektuurist; kruntide vahel võib olla võrkpiire kõrgusega kuini 1, 5 m;
- näha ette krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6m .

8.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Liiva teelt.

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. Minimaalne parkimiskohtade arv 2 tk elamuühiku kohta.

Rae valla üldplaneeringus on Liiva tee äärde planeeritud perspektiivne läbiv kergliiklustee. Kergliiklustee asukoht ja laius lahendatakse tee projekteerimise etapis.

Juurdepääsude nähtavuskolmnurgaga ja külgnähtavuse nõudega on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele. „Tänavavõrgu kavandamine” tabel 5.1 ja 5. Kergliikluse mõeldud tee tõusu suurimad pikkused sõltuvalt pikikaldest , tabel 8.5. Nähtavuskaugused tabel 7.2

8.5. Keskkonnakaitse

Maaüksuste alale on lubatud ehitada neli hoonet. Planeeringualal lisandub, senise juhtotstarve ehk maatulundusmaa, elamumaa sihtotstarbega maa-üksused. Negatiivne mõju ümbritsevale looduskeskkonnale on minimaalne.

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, jäätmete, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

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 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

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

Platsidelt ja katustelt kogunev sademevesi juhitakse maaüksustel paiknevatesse kraavidesse.

Planeeringualal tekkivat katustelt ära juhivat sademeveet on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel

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

- Elamutes tekib peamiselt olme- 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 piirnõrmi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.
- Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba.
- Kraavi juhivat sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele. Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4.
- Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandusetöödel üle jääva kaevise kasutamise. Kaevise 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 kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaameti 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.

8.6. 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 Keskkonnametist 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 kasvab piki kinnistu piiri kraavi kaldal. 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.

8.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 16.02.2010 määrusele nr 40 „Rae valla jäätmekava 2016-2020”.

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.

8.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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.

8.9. 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”.

Lähim tulekustutusvee hüdrant paikneb Liiva tee ääres, planeeringualast lõunas ~85 m kaugusel planeeritud hoonestusaladest (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 1769, Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistuste teed, tehnorajatised ja mänguväljakud, vt AS-05). Planeeritava elamu tulepüsivusklassiks on määratud TP3.

9. 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 tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga. Alale on koostatud projekt- Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistuste teed, tehnorajatised ja mänguväljakud (OÜ Keskkonnaprojekt, töö nr 1769).

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

9.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku abs 39.72-39.15 meetrit. Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaži vee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Rohealadele valguv sadevesi immutada pinnasesse. Sademeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piirides.

Piki kinnistu piiri edela-kagusuunaliselt on planeeritud drenaažitorustik mis suubub olemasolevasse kraavi.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Liiva tee alale on varem projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Liitumispunktid on planeeritud kinnistu piirile Liiva tee alale.

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

Planeeringuala arvestuslik olmevee kogus kuus on kokku 0,49 m³/d.

Ühisveevärgi ja - kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS ELVESO poolt 03.07.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr. VK-TT 130.

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

Vastavalt tehnilistele tingimustele on AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett kokku koguses kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus).

Detailplaneeringu ala kinnistute ühendamise ühisveevärgiga on võimalik alates piirkonnast **ÜPVK**

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett kokku koguses kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus).

Detailplaneeringu ala kinnistute ühenduse reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates piirkonnast **ÜPVK**

Detailplaneeringu alal antakse perspektiivsetele kinnistutele tehnovõrkude liitumispunktid.

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

9.3. Elektri- ja sidevarustus

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 313910.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on kinnistu elektrienergiaga varustamine antud alates toitepunktist Vana-Järveküla tee 11/13 liitumiskilbi 139443LK juurest. Kruunkide elektrienergiaga varustamine á 3x16A nähakse ette 2-kohalisest liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0.4 kV kaabeliini jaotuskilbi juurest.

Teise lahendusena on planeeringuga antud võimalus elektri õhuliini asendamine maakaabelliiniga (joonis AS-04 ja AS-05) kahe õhuliini posti vahes.

Sepajüri krundil (65301:001:2415) asuvast elektriõhuliini postist kuni planeeritava ala pos1 osas asuva õhuliini postini. Ümberehitamine on võimalik tellimustööna vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

Elektrivarustusega seonduvad tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Tehnovõrkude joonisele on kantud Elektrilevi OÜ tehnovõrkude ja tehnoarajatistele servituudi alad.

Sidega varustamise tagamiseks on erinevaid alternatiivseid lahendusi. Omanikud saavad iseseisvalt valida, millise võrgu ühendust soovitakse kasutada.

9.4. Küte

Käesolev planeering kütteliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa, maakütet.

10. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Planeeringuala kitsendused:

- Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 10m;
- Elektriõhuliin 1-20kV 10 liini välimisest teljest;
- Maakaabelliini servituudi ala mõlemal pool liini äärmise kaabli teljest 1m kaugusel.

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

- elektri maakaablile 1 meeter (kaabli telgjoonest mõlemale poole).

Maaparandusseadus § 45 lg 2 lähtuvalt peab maaparandussüsteemi omanik või maavaldaja maaparandussüsteemi ja selle maa-ala kasutamisel tegema vajalikke maaparandustöid, et maaparandussüsteem selle kasutamise kestel vastaks antud seaduse § 4 lõigetes 1 ja 2 esitatud nõuetele:

- Reguleeriv võrk peab tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu;
- eesvool peab tagama liigvee äravoolu kuivendusvõrgust või vee juurdevoolu niisutusvõrku ning olema võimalikult suure isepuhastusvõimega.

10.1. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	11447,0 m ²		
Kavandatud kruntide arv	4		
• elamumaa	3	10854 m ²	95%
• transpordimaa	2	610 m ²	5%

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava:

- Detailplaneeringuga kavandatud katastriüksuste moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;

- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- detailplaneeringuga ettenähtud hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse esitamine Rae Vallavalitsusele peale kasutusloa andmist krunte teenindavale taristule;
- detailplaneeringu kohaselt moodustatud kinnistutele seletuskirja punktis 10 loetletud servituutide osas isikliku kasutusõiguse seadmine;

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

arhitekt

10.10.2019