



RAE VALD HARJUMAA
KURNA KÜLA KANGRUMÄE KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald
reg nr 75026106
info@rae.ee
Koostajad:
Kadri Randoja kadri.randoja@rae.ee 605 6783

TÖÖ nr. DP1801

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Rae Vallavalitsuse 11.02.2019 kiri nr 6-1/2013 Rahandusministeeriumile detailplaneeringu järelevalve teostamiseks ning heakskiitmiseks.
2. Teade „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ Rae Sõnumid detsember 2018.
3. Teade „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ Harju Elu 30. november 2018.
4. „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest informeerimine 23.11.2018 nr 6-1/9455, 6-1/9454.
5. Rae Vallavolikogu 20. november 2018 otsus nr 60 „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“.
6. Detailplaneeringu kohta arvamuse küsimine 17.09.2018 kirjaga nr 6-1/7471.
7. Riigihalduse ministri seisukoht Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas 24.04.2018 kirjaga nr 6-1/2606-1.
8. Rae Vallavalitsuse 16.04.2018 kiri nr 6-1/2606 – detailplaneeringu esitamine riigihalduse ministrile täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.
9. Rae Vallavalitus 10. aprill 2018 korraldus nr 480 „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“.
10. Teade „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Rae Sõnumid aprill 2018.
11. Teade „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Harju Elu 29. märts 2018.
12. Teade keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seaduse (KeKJS) § 35 lõike 6 alusel avalikes teadaannetes 29.03.2018 „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
13. „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ detailplaneeringu algatamisest informeerimine 21.03.2018 nr 6-1/1932, 6-1/1931, 6-1/1951, 6-1/1985.
14. Teade avalikes teadaannetes 21.03.2018 „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
15. Rae Vallavolikogu 20. veebruar 2018 otsus nr 33 „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
16. Terviseameti 11.12.2017 kiri nr 9.3-1/7403 „Seisukoht Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõule“.
17. Keskkonnaameti 25.10.2017 kiri nr 6-5/17/11038-2 „Seisukoht Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“.
18. Maa-ameti 16.10.2017 kiri nr 6-3/17/16080-2 „Seisukoht Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule arvamuse andmine“.
19. Muinsuskaitseameti 16.10.2017 kiri nr 1.1-7/2382-1 „Seisukoha küsimine Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule“.
20. Maanteeameti 13.10.2017 kiri nr 15-2/17-00012/631 „Seisukohtade väljastamine Rae valla Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks“.

B. LISAD

1. KIILI KVH Kangrumäe kinnistu veevärgi ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 714, 25.04.2018.
2. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30241755, 14.05.2018.
3. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 310574, 20.04.2018.

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	8
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	8
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	10
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	10
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	10
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	10
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	10
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	10
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	10
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	10
4. PLANEERINGUETTEPANEK	10
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	10
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	11
4.3 PIIRDED	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	11
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	12
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	12
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	12
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.	12
5.1 VEEVARUSTUS	12
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	13
5.3 REOVEEKANALISATSIOON	13
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	13
5.5 ELEKTRIVARUSTUS	13
5.6 SOOJAVARUSTUS	14
5.7 SIDEVARUSTUS	14

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	14
6.KESKKONNATINGIMUSED	14
6.1 MÜRA	14
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
E. JOONISED.....	18

D. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-04
5. Rae valla üldplaneeringu muudatuse skeem		AS-05
6. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon		

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 20. veebruar 2018 otsus nr 33 „Kurna küla Kangrumäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud OÜ G.E.POINT (10.05.2018) töö nr 18-G157;
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Vabariigi Valitsuse 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olemasolevate elamu-, ja põllumajandus maad, hoonestamata ja hoonestatud äri- ja tootmismaad ning jalakäigu kaugusel kõrghaljastusega kaetud Kurna mõisa park.

Kurna küla kaks poolt on kergliiklejatele ühendatud Tallinna ringtee alt läbi viiva tunneliga. Lisaks kaitsealuse mõisapargi lähedusele asuvad nimetatud pargis ka discgolfi rajad.

Planeeringualast teiselpool Tallinna ringteed asub Õlleköögi tee äärsel Mõisaküla tee bussipeatus suunaga Jüri aleviku suunas.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- OÜ Transient tootmisbaasi detailplaneering (DP 121); kehtestatud 14.10.2004
- Lepataga kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 769); kehtestatud 02.12.2016
- Rebasepõllu ja Läänerebase kinnistute detailplaneering (DP 472); kehtestatud 21.05.2013

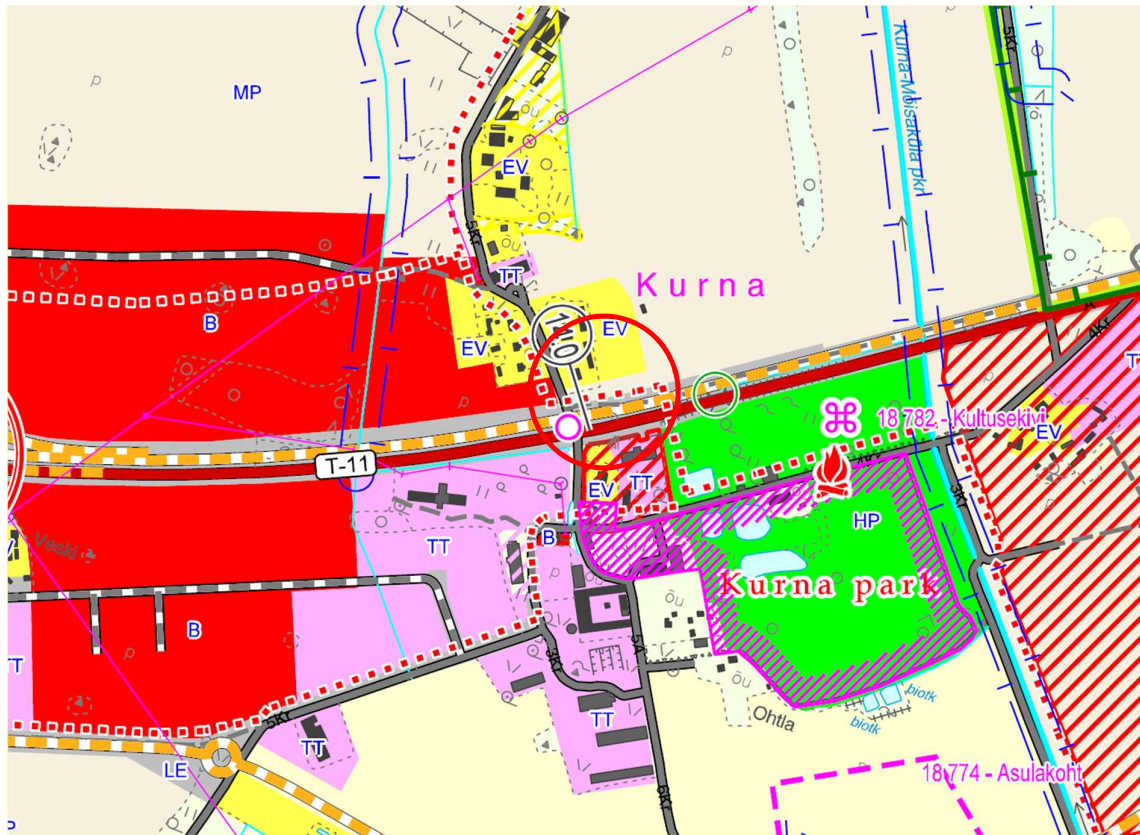
Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Kurna 12 (Kangrumäe tee 5) kinnistu detailplaneering (DP 428); algatatud 21.12.2006

- Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 574); algatatud 21.08.2007
- Saire kinnistu detailplaneering (DP 490); algatatud 21.11.2006

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kangru ja Kangrumäe kinnistust moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, millele perspektiivselt rajada Kurna küla seltsimaja ja külaplats, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud põllumajandusmaa.



Märkus: Punase ringjoonega on tähistatud detailplaneeringu asukoht.

Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavatele kinnistutele ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvet, mistõttu on algatatav detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muutev – PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise näol tegemist kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on rajada Kangru ja Kangrumäe kinnistutele eeskätt Kurna küla elanikele seltsimaja ja külaplats. Kuigi Rae valla üldplaneeringuga on külaplatsi asukohana näidatud Kurna park, siis põhjusel, et tegemist on kaitsealuse pargiga, kus asuvad ajalooline asulakoht ning kultusekivi, ei ole sinna piirangutest tulenevalt võimalik ega ka miljööd ning ajaloolist tausta arvestades sobilik rajada hoonestust ega ka muid ruumi nõudvaid rajatise (palliplatsid, mänguväljak jmt) või tegevusi, mis parki ohustada võiksid (lõkke tegemine vmt). Lisaks ei ole platsi rajamine üldplaneeringus ette nähtud asukohta ka otstarbekas, kuna Tallinna ringtee poolitab Kurna küla ning aktiivne küla seltsielu ja väliüritused toimuvad juba täna Rae vallale kuuluval Kangrumäe kinnistul, mille kõrval asuvad ka enamuse Kurna küla majapidamistest. Planeeritava katastriüksuse hoonestamisel säilitatakse ligipääsud nii Maanteeametile oma rajatise hooldamiseks kui ka Kangrumäe tee 2a ja 4a kinnistutele. Planeeritav

hoone jätkab oma asukoha ning gabariitidega loogilist väljakujunenud hoonestuse fronti Kangrumäe tee ääres.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 0,4 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Kurna külas 11507 Kangrumetsa tee (Kangrumäe tee) ja 11 Tallinna ringtee teede nurgas. Juurdepääs moodustatavale krundile planeeritakse Kangrumetsa teelt nr 11507 (Kangrumäe tee, 65301:001:3903), mis on Maanteeameti teederegistris nimetusega Kangrumetsa tee (nr 11507) ning mille liikluspinna nimi on Kangrumäe tee.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

- Kangrumäe maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:4034) kuulub Rae vallale.
- Kangru maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65301:001:4757) kuulub Rae vallale.

Kinnistutel ehitisregistri andmetel hoonestus puudub.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritavast alast põhja jäävad olemasolevad elamumaade kinnistus, lõunasse ja läände transpordimaa kinnistud (Tallinna ringtee ja Kangrumetsa tee (Kangrumäe tee)) ning itta maatulundusmaa sihtotstarbega haritav põllumaa.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Tallinna ringtee ja Kangrumetsa tee (Kangrumäe tee) nurgas. Juurdepääs autoliiklusele Kangrumetsa teelt (Kangrumäe tee).

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal paiknevad elektrimaakaabelliin ja sidetrass ning nende kaitsevööndid. Planeeritavad kinnistud tehnovõrkudega varustatud ei ole.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane, kaldega läänesuunas. Kinnistutele on rajatud kõrghaljastus.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tehnovõrgud koos kaitsevöönditega;
- Põhimaantee nr 11 Tallinna ringtee tee kaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja teljest;
- Kõrvalmaantee nr 11507 Kangrumetsa tee (Kangrumäe tee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja teljest.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringu koosseisus esitatakse ettepanek Rae valla üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmiseks põllumajandusmaast sotsiaalmaaks. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek kajastada tulenevalt PlanS § 142 lõikest 7 sättest üldplaneeringu tekstis ja joonistel.

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senised sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeks ning moodustada Kangrumäe ja Kangru kinnistutest üks krunt.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	285 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Põhihoone rajada ehitusjoonele. Katusekalle 15-45 kraadi, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Võimalikud abihooned ja piire peavad põhihoonega arhitektuuriselt haakuma. Fassaadi materjalikäsitluse osas järgida piirkonna üldist lahendust.

4.3 PIIRDED

Piirde rajamisel projekteerida Kangrumäe tee poole puidust 1.5 meetri kõrgune lattaed või hekiga võrkpiire. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Naaberkinnistute vahele on piirde või heki rajamine soovituslik. Kaaluda külaplatsi kirdepiirile piirde või heki rajamist, et vältida laste (ja koduloomade) juhuslikku sattumist riigi põhimaanteele.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritav ala piirneb riigiteega 11 Tallinna ringtee. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehs § 70 lg 3.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud kõrvalmaanteelt nr 11507 Kangrumetsa teelt (Kangrumäe teelt).

Planeeritavat kinnistut läbib olemasolev juurdepääs Kangrumäe tee 2 kinnistule (vt joonis AS-04 Põhijoonis).

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsiga vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee ehitamisnormid“ järgi. Parkimiskohti kinnistul kokku 6. Seltsimajale parkimisnormatiiv puudub. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Kangrumetsa teele (Kangrumäe teele) on kehtestatud kiirusepiirang 30 km/h.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud Tallinna ringtee nr 11 kaitsevöönd 50 meetrit.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Uut kõrghaljastust planeerida gruppidega. Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Trassidest, mänguplatsidest ja parkimisest vaba ala kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt. Võimalusel säilitada ja ümber istutada maksimaalselt olemasolevat elujõulist kõrghaljastust. Krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sadamevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjervee varustus” (EVS 812-6:2012/A1:2013).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnavarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamiseks on KIILI KVH väljastanud tehnilised tingimused nr 714.

Detailplaneeringu ala kuulub ühisveevärgi piirkonda. KIILI KVH tingimuste järgi tuleks veevarustuse lahendamiseks kasutada Õlleköögi põik 2 kinnistu juures asuvat veetoru, mis ringistada Kangru tee 6 kinnistu (30401:001:2098, Kiili vald) ees oleva veetoruga. Antud lahendus toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi, mis tõttu näeb planeeringu lahendus ette ajutiselt puurkaevu rajamise.

Puurkaevu asukoht joonisel on märgitud indikatiivselt (vt joonis AS-04 Põhijoonis).

Ühisveevõrguga liitumine toimub peale veetrassi rajamist Kangrumäe tee.

Planeeritava puurkaev tootlikus on kuni 5m³/ööpäevas. Puurkaevule määratakse hooldusala 10m (vt Põhijoonis AS-04). Kui põhjavett tarbitakse rohkem kui 5 m³/ööpäevas on tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p-s 2 vajalik taotleda vee erikasutusluba.

Planeeritav puurkaev asub riigitee 11 Tallinna ringtee kaitsevööndis, millega seoses on detailplaneeringu menetlemise raames konsulteeritud ka Keskkonnametiga. Kuna Tallinna ringtee sademevesi juhitakse spetsiaalsel rajatud maantee settetiikidesse, mis ei asu kõnesoleva kinnistu vahetusläheduses nii, et sellest settetiigist põhjavette infiltreeruv vesi võiks ohustada rajatava puurkaevuga ammutatava põhjavee kvaliteeti, siis Keskkonnaamet vastuväiteid ei esitanud.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringualale lähim olemasolev hüdrant asub Õlleköögi põik tee alguses (koordinaatidega x=6577876,3; y=547694,4).

Kiili KVH OÜ tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 15l/s.

Olemasoleva hüdrandi töömaapiir ei ulatu planeeritava kinnistuni, vajadusel näha kinnistule ette maa-alune tuletõrje veemahuti.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimise osa koostamiseks on KIILI KVH väljastanud tehnilised tingimused nr 714.

Detailplaneeringu ala kuulub ühisveevärgi piirkonda. KIILI KVH tingimuste järgi tuleks reoveetorustik planeerida Õlleköögi teel asuvasse kaevu ning reovee ärajuhtimiseks planeerida pumpla vastavalt Rae valla ÜVK arengukavale. Alternatiivina saaks reovett juhtida ka Kangru tee 6 (30401:001:2098, Kiili vald) kinnistu juures olevasse trassi.

Kuna antud lahendus toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi, siis näeb planeeringu lahendus ette (Veeseadus § 24¹ lõik 5) ajutiselt kasutada lekkekindlat kogumismahutit. Mahuti paigaldada asukohta, mis on tühjendusautole ligipääsetav.

Ühisveevõrguga liitumine toimub peale veetrassi rajamist Kangrumäe tee.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi immutatakse omal kinnistul. Sajuvett ei juhita riigimaantee teemaale.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 310574, 20.04.2018.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine 3x16 A näha ette projekteeritavast liitumiskilbist krundi piiril Kangrumäe tee äärse toitega projekteeritavalt 0.4kV kaabelliinilt, toitega olemasolevast 0.4kV jaotuskulbist Kangasmäe tee 2/2a(4)TK Kangrumäe tee 2 ees.

Planeeringus on määratud projekteeritava 0.4kV kaabelliini trass alates toitepunktist ja liitumiskilbi asukoht. Tagada vaba juurdepääs planeeritud liitumiskilbile.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Liginullenergiahoone puhul näha soojavarustusena ette alternatiivseid lahendusi.

5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 30241755.

Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on seotud Tallinna ringtee ja Kangrumäe tee ristis asuva Telia sidekanalisatsiooni kaevuga JRI-336.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatiliste tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

6.KESKKONNATINGIMUSED

6.1 MÜRA

Planeeringuala piirneb riigimaanteeaga, mille keskmine ööpäevane liikumissagedus 2017. aasta seisuga oli üle 6000 auto/ööpäevas.

Maanteeameti 2017. aasta välisõhu strateegilise mürakaardi (https://www.mnt.ee/sites/default/files/content-editors/Failid/Myrakaart/2017/lisa_b21.pdf) järgselt on riigimaanteelt planeeringu alale jõudva liikluse müra tase päevasel ajal müraseina taga > 60.0 dB.

Planeeritav ala (ühiskondlike ehitiste maa) kuulub müratundlike alade kategoorias IV kategooriasse. Liikluse müra normtasemed on päevasel/öisel ajal 60/50 dB (müra sihtväärtus).

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest* ning sel moel on võimalik tagada head tingimused hoonete siseruumides.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.02.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõetest. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritaval alal ning lähedusse jäävatel elamualadel ületada nimetatud määruse IV kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust.

Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiiride pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiiride õhumüra isolatsiooni indeks.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist elamute poolsele küljele.

Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja.

6.2 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Hoone veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil. Kui põhjavett tarbitakse rohkem kui $5 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$ on tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p-s 2 vajalik taotleda vee erikasutusluba.

Puurkaevu rajamisel järgida keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või- augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ toodud nõudeid.

Kaitsmaks inimeste tervist joogivee saastumise kahjulike mõjude eest, peab joogivesi vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollnõuded ning analüüsimetotid kehtestatud nõuded.

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Liginullenergiahoone puhul näha soojavarustusena ette alternatiivseid lahendusi, mis tagavad energiatõhususe miinimumnõuded.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Planeeritav puurkaev asub riigitee 11 Tallinna ringtee kaitsevööndis, millega seoses on detailplaneeringu menetlemise raames konsulteeritud ka Keskkonnametiga. Kuna Tallinna ringtee sademevesi juhitakse spetsiaalsel rajatud maantee settetiikidesse, mis ei asu kõnesoleva kinnistu vahetusläheduses nii, et sellest settetiigist põhjavette infiltreeruv vesi võiks ohustada rajatava puurkaevuga ammutatava põhjavee kvaliteeti, siis Keskkonnaamet vastuväiteid ei esitanud.

6.3 PÕHJAVESI

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

6.4 RADOON

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Veendumaks hoone radooniohutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

Veendumaks hoone radooniohutu keskkonna loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste, hoonete tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. moodustatud krundile ehitusloa väljastamine.

Märkus:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
2. Detailplaneeringuga määratakse isikliku kasutusõigusega ala, ligipääsuna müratõkkeseina hooldamiseks, Maanteeameti kasuks Rae valla omandis oleval maal.
3. Riigitee ristumiskoha ümberehituseks tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.

D. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Kiili KHV OÜ (ühisveevärk ja kanalisatsioon)	14.09.2018	Priit Kappak Kiili KHV OÜ	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
2.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	9438346534, 26.09.2018	Maie Erik Elektrilevi OÜ	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
3.	Telia Eesti AS (sidevarustus)	30917278, 24.09.2018	KOOSKÕLASTUS Kalle Teldre Telia Eesti AS volitatud esindaja	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
4.	Maanteeamet	15-2/18/9717-7, 23.10.2018	KOOSKÕLASTUS Marten Leiten Planeeringute mentelemise talituse juhataja	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Elluviimisel arvestada
5.	Terviseamet	9.3-1/7403-5, 11.10.2018	Andrei Smirnov Järevalveosakonna nõunik	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Elluviimisel arvestada
6.	Põhja päästekeskus	11.10.2018	Leho Lõiv	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
7.	Kangrumäe tee 4a kinnistu omanik	18.10.2018	Ei avaldanud arvamust	-	
8.	Kangrumäe tee 2 kinnistu omanik	18.10.2018	Ei avaldanud arvamust	-	

Koostas: Kadri Randoja

E. JOONISED