

**Harjumaa, Rae vald, Peetri aleviku
JÄRVEPÕLLU JA UUSMAA TEE 19 KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD: OÜ Primero (äriregistri kood 12659299)
Paldiski mnt 13-16, 10137 Tallinn
Arko Sikmann, juhatuse liige
tel: +372 501 7990
arkosikmann@gmail.com

Europal Invest OÜ (äriregistri kood 12153312)
Kopli tn 35, 10412 Tallinn
Marko Teder, juhatuse liige
tel: +372 529 4585
markoteder1975@gmail.com

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

ARHITEKT: Külli Samblik
tel: 5664 2622
kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
tel: 56 983 389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
2.2. Planeeringu eesmärk	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehnovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus	7
4.2. Maaüksuse koormusnäitajad	7
4.3. Krundi ehitusõigus	7
4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
4.5. Piirded	9
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
4.8. Vertikaalplaneerimine	12
4.9. Tuleohutusnõuded	12
4.10. Servituutide vajaduse määramine	13
4.11. Tehnovõrkude lahendus	16
4.11.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	16
4.11.2. Tuletõrje veevarustus	17
4.11.3. Sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine	17
4.11.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	18
4.11.5. Sidevarustus	18
4.11.6. Gaasivarustus	18
4.11.7. Soojavarustus	18
4.12. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	18
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	19
5.1. Eessõna	19
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	19
5.3. Müras ja vibratsioon	20
5.4. Põhjavesi ja pinnavesi	21
5.5. Radoon	22
5.6. Võimalik keskkonnamõju hindamine	22
5.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
5.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava	22

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS poolt koostatud 13.09.2018 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30870141.
- AS ELVESO 12.09.2018 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 171.
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 28.08.2018 väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 315864.
- Energate OÜ poolt 23.08.2018 koostatud tehnilised tingimused nr T- 446.

Teostatud uuringud:

- Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ poolt koostatud mürauring, töö nr 18/PA/76 02.11.2018.
- PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 11.09.2018.
- OSAÜHING G.E.Point poolt 05.12.2017. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr 17 - G509.

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovarustuse koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 28. august 2018 nr 1084 „Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

Detailplaneering on vormistatud vastavalt Rae vallavalitsuse määrusele nr 14, 15.02.2011 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”.

Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Ülemiste järvest u 600 m kaugusele.

Planeeringuala jääb Peetri aleviku keskossa ja on ümbritsetud viimasel kümnendil ehitatud elamuhoonetest – üksik-, rida- kui ka korterelamutega. Lähimad korterelamud jäävad Järveküla-Jüri tee ja Uusmaa tee äärde ja on 4 – 3-korruselised. Lähipiirkonna ridaelamud ja üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned.

Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut. Olemasoleva hoonestuse paiknemine Järveküla-Jüri tee suhtes ei üheselt määratletud. Peamiselt paiknevad olemasolevad hooned 25 – 30 meetri kaugusel teekatendi servast. Planeeritaval alal elamute hoonestusalad on kavandatud 30 meetri kaugusele ja ärihoone hoonestusala ca 27 meetri kaugusele, et tagada nõuetekohane parkimine ja vajalik üldkasutatava maa suurus ärihoone kõrval.

Ülevaade on toodud Ruumilise keskkonna joonisel AS-02.

Planeeritava alale on hea juurdepääs. Planeeringu ala piirneb edelas Järveküla-Jüri teega. Riigi põhimaantee 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 2 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialade ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala lähialal. Bussipeatused Veski paiknevad Vana-Tartu maantee ääres, sõidusuunaga Tallinna poole kinnistu Vana-Veski tee 35 kõrval ja vastassuuna bussipeatus planeeringuala kõrval. Planeeringualast 1,5 km kaugusel Tartu maantee ääres on bussipeatus Peetri.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres (Reti tee 20) paikneb piirkonda teenindav põhikool Järveküla kool. Planeeringualast edelas asub 50 m kaugusel, kinnistul Leerimäe tee 1, lähim lasteaed „Leerimäe”.

Peetri tee ääres (planeeringualast 50 m kaugusel) paikneb toitlustusasutus Vanaveski ja Peetri tee äärde jääval kinnistul Kodu tee 1 on sihtotstarve elamumaa 60% ja ärimaa 40%.

Planeeringuala lähim park – Peetri park, asukohaga Pargi tee 1a, on planeeringualast põhjas 200 m kaugusel.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad). Järeldused kontaktvõõndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringu ala jagamine seitsmeteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks ärimaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus ühepere-, paaris- ja korterelamute ehitamiseks.



Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

Perspektiivne elamumaa (EVp) – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähikümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järvepõllu kinnistust jagada välja elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, seada planeeritavatele Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistutele ehitusõigus ja 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, kus planeeringu ala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Peetri alevikus, Vana-Tartu maantee, Uusmaa tee, Peetri tee ja Kodu tee vahelisel alal.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,5 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Järvepõllu kinnistu, katastritunnus 65301:001:2257 pindala 5,99 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Uusmaa tee 19 kinnistu, katastritunnusega 65301:001:4423 pindala 4720 m²; sihtotstarve 100% elamumaa;
- Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane, kus kasvavad üksikud madalad lehtpuud ja põõsad.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kasutusotstarbed

Järvepõllu kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;

Uusmaa tee 19 kinnistu sihtotstarve on elamumaa 100%.

Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Nurkse, katastritunnus 65301:001:2836, pindala 4079 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Uusmaa tee 17, katastritunnus 65301:001:1907, pindala 4792 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 3-korruseliste korterelamutega;

Vägeva põik, katastritunnus 65301:001:1102, pindala 1302 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga;

Kasemetsa, katastritunnus 65301:001:1335, pindala 33100 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Kasemetsa tee 3, katastritunnus 65301:001:1343, pindala 1519 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Peetri tee 1, katastritunnus 65301:001:1462, pindala 1855 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud paariselamuga;

Peetri tee L14, katastritunnus 65301:001:3209, pindala 3074 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

11330 Järveküla-Jüri tee, katastritunnus 65301:001:0594, pindala 59300 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Uusmaa tee T5, katastritunnus 65301:001:3377, pindala 1941 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Uusmaa tee T3, katastritunnus 65301:001:1908, pindala 2082 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud.

Kinnistule Järvepõllu on juurdepääs 11330 Järveküla-Jüri teelt (Vana-Tartu mnt) ja Kodu teelt.

Kinnistule Uusmaa tee 19 on juurdepääs Uusmaa teelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringualal piki Järveküla-Jüri maanteed kulgevad sidekaabel ja gaasitoru. Planeeringuala lõunaossa, piki Järveküla-Jüri maanteed, jäävad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektriõhuliin.

Uusmaa teel paiknevad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, gaasi torustik, side- ja elektri madalpinge kaablid. Planeeringuala läbib idapiiri ääres sidekaabel. Järvepõllu kinnistu lõunaosa naaberalal (riigimaal) paikneb sideehitis.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Järvepõllu kinnistu ja Uusmaa tee 19 kinnistu on looduslik rohumaa üksikute lehtpuude ja põõsastega. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatiste kaitsevööndid:

- veetorustik,
- kanalisatsioonitorustik,
- gaasitorustik,
- sidekanalisatsioon,
- elektriõhuliin 1 – 20 kV,
- puurkaevu sanitaarkaitseala,
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeritavale maa-alale jääv maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu Järvepõllu, suurusega 59900 m², on planeeringu lahenduses jagatud seitsmeteistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks ärimaa-, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kaheks transpordimaa krundiks:

Pos. 1 krunt suurusega 5000 m², sihtotstarve üldkasutatava maa;
pos. 2 krunt suurusega 5345 m², sihtotstarve ärimaa;
pos. 3 krunt suurusega 4520 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 4 krunt suurusega 4800 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 5 krunt suurusega 4810 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 6 krunt suurusega 4720 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 7 krunt suurusega 3005 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 8 krunt suurusega 2434 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 9 krunt suurusega 2402 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 10 krunt suurusega 2475 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 11 krunt suurusega 2465 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 12 ja 13 krundid suurusega 2002 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 14 krunt suurusega 1537 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 15, 16, 18, 19 krundid suurusega 1502 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 17 krunt suurusega 1500 m², sihtotstarve elamumaa;
pos. 20 krunt suurusega 2724 m², sihtotstarve transpordimaa;
pos. 21 krunt suurusega 6871 m², sihtotstarve transpordimaa.

4.2. Maaüksuse koormusnäitajad

Kavandatud täisehitusprotsent on keskmiselt 25%, hoonestustihedus 0,35.
Korterelamute (pos 3-9) kruntide koormusindeks 300.

4.3. Krundi ehitusõigus

Pos. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	üldkasutatav maa
Krundile ehitusõigust ei määrata.	

Pos. 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (ärihoone + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	2100 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12 m ärihoone Vana-Tartu mnt poolses osas 60% ulatuses; 9 m ärihoone elamute (Kasemetsa tee 3 ja 5 ning Kodu tee 9) poolses osas 40% ulatuses; 5 m abihoone

Hoonete suurim lubatud korruselisus	3
Krundi täisehituse protsent	39,3%

Pos. 3 – 6

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (korterelamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	700 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	3
Korterite maks. arv krundil	pos. 3 kuni 6 – 16*

* Kompromissina on arendajal lubatud pos. 3 ja 6 kavandada 16 korterit tingimusel, et arendaja kohustub projekteerima ning ehitama omal kulul Nurkse kinnistule (katastritunnus 65301:001:2836, kinnistusregistri registriosa nr 13124502) 15 m ulatuses sõidutee, kergliiklustee, tänavavalgustuse ning haljastuse.

Pos. 7

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (korterelamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	700 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2
Korterite maks. arv krundil	10

Pos. 8 – 9

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (korterelamu + abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	650 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2
Korterite maks. arv igal krundil	8

Kruntide (pos. 3-9) koormusindeks	300
-----------------------------------	-----

Pos. 10 – 11

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	5 (ridaelamu + 4 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	650 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2

Pos. 12 – 13

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	5 (paariselamu + 4 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	650 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2

Pos. 14 – 19

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (ühepereelamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	225 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2

Pos. 20 – 21

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa
Krundile ehitusõigust ei määrata.

Hoonete I korruse põrandapinna ($\pm 0,00$) määramisel lähtuda nõudest, see ei tohi jääda kõrgemale kui 1 m krundi maapinna kõrgusest ja määratakse kruntide lõikes hoone eelprojekti staadiumis.

4.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine
Katusekalle: elamutel 0 – 30°
ärihoone 0 – 15°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast: elamutel 8 – 10 m
ärihoonel 12 m

Maksimaalne korruselisus 2 – 3

Välisviimistlus: betoon, klaas, kivi, krohv, puit, plekk (lubatud kasutada kuni 40% ulatuses ärihoone fassaadi pinnast).

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal, plekk

Katusekatte värvitooniks valida tüme toon (must, tumehall, tumepruun).

Hoonete projekteerimisel arvestada lähiümbruste planeeringutega ja naaberhoonestusega. Tagada piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Elamute fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Ärihoonel Vana-Tartu maantee poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjaliilt kui toonidelt. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringu alale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

4.5. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit. Kortermajade krunte ei ole lubatud piirdega ääristada, piire on lubatud vaid Vana-Tartu mnt poole turvalisuse tõstmiseks.

Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest. Piire peab sobima hoone arhitektuuriga.

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

² Transpordimüra spektri lahendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale riigiteelt 11330 Järveküla-Jüri tee (edaspidi riigitee) ja Uusmaa teelt.

Planeeritud on juurdepääsutee (pos. 20) mahasõiduga riigiteelt. Planeeritud tee läbib planeeringuala lõunaosa ja on jätkuks varem planeeritud tee Kodu. Tagamaks juurdepääsu planeeritud kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos. 21, kus paikneb sõidutee kui ka kõnnitee. Krundisisesed teed on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”. Krundile pos. 6 on juurdepääs Uusmaa teelt.

Kompromissina on arendajal lubataud pos. 3 ja 6 kavandada 16 korterit tingimusel, et arendaja kohustub projekteerima ning ehitama omal kulul Nurkse kinnistule (katastritunnus 65301:001:2836, kinnistusregistri registriosas nr 13124502) 15 m ulatuses sõidutee, kergliiklustee, tänavavalgustuse ning haljastuse.

Planeeritud avalikuks kasutuseks kõnnitee piki Vana-Tartu maanteed jääb elamumaa sihtotstarbega kruntidele, kuhu nähakse ette servituudivajadusega ala.

Riigiteega paralleelse kõnnitee asukoha valikul on tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid” lisas „Maantee projekteerimisnormid” tabelis 7.5 esitatud sõidutee ja kergliiklustee nõutav vaheriba laius.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt v.a üldmaa sihtotstarbega krundi ja osa ärimaa sihtotstarbega krundi parkimine. Pos. 1 ja 2 kruntidele on planeeritud ühine parkla, millele on tehtud servituudivajadusega ala ettepanek mõlema krundiomaniku kasuks.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut ning iga eluaseme kohta on kavandatud minimaalselt 2 parkimiskohta.

Tabel 1: Parkimine

Ehitise otstarve	Asutuse / elamu asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
	korruselamute ala		
Planeeritav ärihoone	1 / 60	6300:60 = 105	105
Planeeritav korterelamu	2 parkimiskohta eluasemele	$3 \times (16 \times 2) = 96$ $1 \times (15 \times 2) = 30$ $10 \times 2 = 20$ $2 \times (8 \times 2) = 32$	180
Planeeritud rida-, paaris- ja ühepereelamud	2 parkimiskohta eluasemele	$6 \times 3 = 18$ $2 \times (2 \times 2) = 8$ $2 \times (4 \times 2) = 16$	42
Planeeritaval maa-alal kokku		325	327

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut. Ristumisel riigiteega on konsultandina kaasatud teede projekteerija Roland Mäe.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Riigitee ja planeeringu ala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt ja kooskõlastada see Maanteeametiga;
- teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet;

- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringu alale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga;
- näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2), vähemalt 3 künnist;
- sisestel teedel on nii liikluse ohu kui liiklusohutuse aspektidest lähtuvalt soovitatav kehtestada sõidukitele piirkiirus, mis ei oleks kõrgem käesolevas mürauuringus kasutatust ehk 30 km/h.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Elamu- ja ärimaaga kruntide haljastamisprojektide koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõuetega:

- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m, läbivate teede äärde puudeallee;
- elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Pos. 2 – 6 kruntide piire on lubatud vaid Vana-Tartu mnt poole turvalisuse tõstmiseks;
- ärimaa krundil peab 20% krundi pinnast olema haljasala, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m;
- ärimaa ja üldmaa sihtotstarbega kruntide ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune piire, sh ärimaa krundil on lubatud rajada piire vaid Vana-Tartu mnt poole turvalisuse tõstmiseks;
- piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos. 2 (sihtotstarve ärimaa)	9 puud;
pos. 3 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu)	15 puud;
pos. 4 – 6 (sihtotstarve elamumaa – korterelamud)	16 puud;
pos. 7 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu)	10 puud;
pos. 8 – 9 (sihtotstarve elamumaa – korterelamud)	8 puud;
pos. 10 – 11 (sihtotstarve elamumaa – ridaelamud)	8 puud;
pos. 12 – 13 (sihtotstarve elamumaa – paariselamud)	7 puud;
pos. 14 – 19 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamud)	5 puud.

Planeeringu ala läbivate teede äärde rajada puudeallee.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbega krundi haljasalad ja murukivikattega alad moodustavad 20% krundi pinnast. Ärimaa sihtotstarbega krunt piirneb üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiga, mille suurus on 5000 m². Üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt haljastatakse, kuhu paigutatakse pargiinventar (pingid, kiik, prügikastid jm) ning rajatakse jalgteed ja tuletegemiseks koht (lõkkekoht) mittepõleva alusega. Küttekoldevälise tule tegemisel tuleb lähtuda siseministri 30.08.2010 määruses nr 40 „Küttekolde välise tule tegemise ja grillimise kohale esitatavad nõuded” sätestatust.

Planeeritud park jääb olemasolevate elamumaa sihtotstarbega kruntide ja planeeritud ärimaa sihtotstarbega krundi vahele.

Hoonete ja tehnoorkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Vastavalt Põhja Regionaalse Maanteeameti nõuetele ei tohi istutada teede äärde kõrghaljastust, mis takistab kõrvalteelt peateele mahasõiduks vajaliku nähtavust.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Planeeritavat ala läbib elektripaigaldiste kaitsevöönd. Puhkeala ja mänguväljakuid mitte projekteerida elektriõhuliinide alla, kuna viibimine elektriõhuliinide all ei mõju tervisele hästi. Mõra suhtes tundlike laste mänguväljakute rajamisel on müratasemest tulenevalt soovitatav eelistada korterelamute n-õ tagahoove (pos. 3 – 6).

Iga kortermaja juurde rajatakse lastele mänguväljakud, mis projekteeritakse eelprojekti staadiumis.

Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres. Soovituslikult paigutada prügikonteinerid hoone mahtu, mis vähendab territooriumi reostamise võimalust.

Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on kortermajade (sh ridaelamute) puhul kohustuslik jäätmekonteineritele rajada prügimaja või varjualune.

Kui prügikonteinerid või prügimajad paigutatakse lähemale kui 3 m naaberkinnistust, on vajalik naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis.

4.8. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 42.0 – 39.8 m kerge tõus kirdest edelasse.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademetevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga.

Planeeritud tänavatele on ette nähtud sademetevee kanalisatsioonitrass, mis annab võimaluse sademetevee ära juhtimiseks. Tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platidelt ja katustelt sademeteveed kogutakse kokku ning on planeeritud iseoolse torustikuga kraavi voolama.

Oma kinnistult sademetevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud.

Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse kruntide kaupa koos hoonete sidumisega arhitektuur-ehitusliku projektide koosseisus.

4.9. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele”.

Tule tõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tule tõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3 – ühepere-, paaris- ja ridaelamud.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP1 – ärihoone ja korterelamud.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse kahest planeeritud tule tõrje hüdrantidest, mis asuvad planeeritud ühisveevarustuse trassil, planeeritud hoonestusest lähemal kui 100 m ja projekteeritakse vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tule tõrje veevarustus”; ühest olemasolevast hüdrantist asukohaga Uusmaa tee T5.

Hüdrantidele peab olema tagatud vaba juurdepääs päästetehnikale selle kasutamiseks ja hooldamiseks.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustada.

Pos. 1

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- juurdesõidu servituudivajadusega ala kuni 17 m avalikuks kasutamiseks.

Pos. 2

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale gaasitorustikule, 1 m toru teljest mõlemale poole, teljest, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikule, 2 m äärmise toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale kõrgepinge õhuliinile, 10 m liini teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala kõnniteele 2,5 m laiuselt avalikuks kasutamiseks;
- juurdesõidu servituudivajadusega ala kuni 17 m avalikuks kasutamiseks.

Pos. 3

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale gaasitorustikule, 1 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikule, 2 m äärmise toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala kõnniteele 2,5 m laiuselt avalikuks kasutamiseks.

Pos. 4

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale gaasitorustikule, 1 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikule, 2 m äärmise toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud kõnniteele 2,5 m laiuselt avalikuks kasutamiseks;
- planeeritud juurdesõidu servituudivajadusega ala kuni 3 m, pos. 5 kasuks.

Pos. 5

- servituudivajadusega ala olemasolevale gaasitorustikule, 1 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala olemasolevale veetorustikule, 2 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud kõrge- ja madalpingekaabli trassile, 1 m äärmise kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektri alajaamale, 2 m väliskontuurist, valdaja kasuks;
- planeeritud juurdesõidu servituudivajadusega ala kuni 3 m, pos. 4 kasuks;
- planeeritud kõnniteele servituudivajadusega ala kuni 2,5 m laiusena avalikuks kasutamiseks.

Pos. 6

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m äärmise kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale gaasitorustikule, 1 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale veetorustikule, 2 m toru teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.
- planeeritud kõnniteele servituudivajadusega ala kuni 2,5 m laiusena avalikuks kasutamiseks.

Pos. 7

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud sademete vee kanalisatsioonitrassile 2 m laiuselt mõlemale poole trassi pos.6 krundi kasuks;
- planeeritud juurdesõidu servituudivajadusega ala kuni 3 m pos. 8.

Pos. 8

- servituudivajadusega ala olemasoleva kraavi teenindamiseks, 2 m mõlemale poole kallast, kraavi valdaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud juurdesõidu servituudivajadusega ala kuni 3 m, pos. 7 kasuks.

Pos. 9

- servituudivajadusega ala kraavi teenindamiseks, 2 m mõlemale poole kallast, kraavi valdaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 10 – 13

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 14

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala kraavi teenindamiseks 2 m mõlemale poole kallast, kraavi valdaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 15 – 19

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m kaabli teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 20

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele ja planeeritud sidekaabli trassile 1 m äärmise kaabli või trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale gaasitorustikule ja planeeritud gaasitrassile, 1 m äärmise toru või trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikule ja planeeritud vee-, sademetevee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise toru või trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale kõrgepinge õhuliinile, 10 m liini teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega planeeritud ala kesk- ja madalpinge kaablitrassile, 1 m äärmise kaablitrassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 21

- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee-, sademetevee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud kesk- ja madalpinge kaablitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

11330 Järveküla-Jüri tee (65301:001:0594)

- servituudivajadusega ala planeeritud elektri keskpinge kaablitrassile, 1 m laiuselt trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Uusmaa tee T5 (65301:001:3377)

- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud ala vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Uusmaa tee T4 ja T6 (65301:001:0714) ja (65301:001:3625)

- servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Uusmaa tee T2 (65301:001:1076)

- servituudivajadusega ala planeeritud reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Kodu tee (65301:001:4658)

- servituudivajadusega ala olemasolevale veetorustikule ja planeeritud veetrassile, 2 m äärmise toru või trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse isikliku kasutusõiguse (servituudi) alad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

Planeeritud tehnovõrkude ja liitumispunktide paigutus on põhimõtteline ja kuulub täpsustamisele ehitusprojektiga.

4.11. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning Maanteeameti ja tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ja Uusmaa teega ristuvad tehnovõrgud rajada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel, tehnovarustuse koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.10.

4.11.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt AS ELVESO 12.09.2018 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 171.

Nende tehniliste tingimuste kohaselt on AS ELVESO nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 35 m³/d.

Planeeringulahenduse kohaselt on veevarustus ringistatud ning ühinemispunktid olemasoleva veevõrguga planeeritud ÜVK arengukava kohaselt. Vetrassid on planeeritud tee maa-alale ja liitumispunktid koos sulgarmatuuriga kuni 1 m kruntide piirist.

Tuletõrje veevarustuse tarbeks planeeritud tee maa-alale kolm hüdranti ning tagada nende veevajadus min. 10l/s.

Reovee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 35 m³/d.

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni ühinemispunktideks on planeeritud Uusmaa tee 11 vastas asuva reovee kanalisatsiooniga (ÜPVK-1) ja Uusmaa tee 19 kinnistu selle juures asuva reovee kanalisatsiooniga (ÜPVK-2).

Trassid on planeeritud tee maa-alale ja kruntide piirist ca 1 m kaugusele kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude plaanil AS-04. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar. Kruntidele 2 – 5, 15 ja 18 on ette nähtud veemõõdukaev krundile haljasalal liitumiskaevu lähedal.

Trassidele juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud trassivaldaja kasuks servituudi seadmise vajadusega ala laiusega 2+2 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule (üldkasutatavale maale), kuid mitte sõidutee alla. Ristumisel tee maa-aladega ja kraavidega planeerida ÜVK torustikud hülssstorudes. Nurkse ja Järvepõllu piiril olemasolevast kraavist vee ja reovee kanalisatsiooni trassi üleminek on planeeritud paigaldatava truubi pealt (ca 500 mm) muldest, vt tehnovarustuse joonis lõige 2-2.

Nõuetekohaselt koostatud projekti kooskõlastamine, veevarustuse (sh ka ajutise ehitusaegse) ja reovee ärajuhtimise teenuselepingu sõlmimine on võimalik peale piirkonna ÜVK rajatiste valmis ehitamist ja nõuetekohaselt üle andmist AS-le ELVESO.

Tabel 2: Vee, olmereovee ja sademete vee (VKS) planeeritud kogused kruntide lõikes:

Krundi pos. nr	vee kogus (m³/kuus)	vee kogus maks. (m³/d)	olmereovee kogus (m³/kuus)	olmereovee maks. kogus (m³/d)	sademetevee kogus maks. (l/s)
1 – 2	100	4	100	4	30
3	100	4	100	4	8
4	100	4	100	4	8
5	100	4	100	4	8
6	100	4	100	4	8
7	30	2	30	2	6
8	30	2	30	2	6
9	30	2	30	2	6
10	30	2	30	2	6
11	30	2	30	2	6
12	20	1	20	1	4
13	20	1	20	1	4
14	10	0,5	10	0,5	2
15	10	0,5	10	0,5	2
16	10	0,5	10	0,5	2
17	10	0,5	10	0,5	2
18	10	0,5	10	0,5	2
19	10	0,5	10	0,5	2
Kokku	750	35	750	35	112

4.11.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringu maa-alal kolm hüdranti veevajadusega min. 10 l/s. Hüdrant, asukohaga Uusmaa tee T5, on olemasolev ja kaks hüdranti on planeeritud, asukohaga planeeritud tee (pos. 21) maa-alale. Hüdrantidele tagada vaba juurdepääs.

4.11.3. Sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeritud tänavatele on ette nähtud sademete vee kanalisatsioonitrass, mis annab võimaluse sademete vee ära juhtimiseks tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platsidelt ja katustelt.

Sademete vee vooluhulgad arvutatakse vastavalt Eesti standardile EVS 848:2013.

Ära juhitavate sademete vee kogused ühe hektari kohta keskmiselt on ärimaal ca 60 l/s ja niiskematel elamukruntidel ca 10 l/s. Arvestades, et planeeritava ala suuruseks on ca 6,6 ha ning äri- ja ühiskondlike maad planeeritaval ajal hajutatud (sh elamumaade ja haljasalade sademete vesi juhitakse valdavalt pinnasesse), siis arvutuslikuks sademete vee maksimaalseks koguseks on ärimaal kokku ca 30 l/s. Elamumaadel, arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal, on maksimaalne sademete vee kogus minimaalne. Kasutades aeg-ajalt esinevate suurte sademete veekoguse löökoormuse vähendamiseks kraave või mahuteid on võimalik seda oluliselt vähendada ning täpne ning vajadusi arvestav lahendus töötatakse välja infrastruktuuri ja hoonete projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu järgi pos. 2 – 6 ja 7 – 9 kruntide platsidelt kogunev sademetevesi juhtida läbi õli- ja liivapüüduuri sademetevee kanalisatsiooni. Elamukruntide pos. nr 10 – 19 sademetevesi on võimalik immutada pinnasse, vajadusel on planeeritud võimalus juhtida ka sademetevee kanalisatsiooni.

Planeeringus on tabelis 2 toodud sademetevee orienteeruvad kogused ja ära juhtimise põhimõtteline skeem, mis näitab ära planeeritud eesvoolu. Vaadeldava piirkonna sademetevee eelvooluks on kinnistu põhjapiiril asuv olemasolev kraav. Eelvoolukraavi tuleb hooldada regulaarselt vastavalt vajadusele, et tagada sademete vee äravool.

Kruntidelt sademete vee äravool on lubatud maksimaalselt 110 mm läbimõõduga torustiku kaudu.

Sademete vee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademetevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

4.11.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 28.08.2018 väljastatud tehnilised tingimused nr 315864. Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 1440 A, faaside arv 3.

Planeeringuala varustamiseks elektriga on planeeritud uus alajaam krundile pos. nr 5 toitega sisselõikega fidri Vägeva: JRK maakaablisse tunnusega 84242(21403).

Kruntide varustamiseks elektriga on alajaamast kavandatud maakaabli trassikoridorid, valdavalt tee maa-alale, liitumispunktidega kruntide piiril.

Planeeritud on servituudi seadmise vajadus alajaamale, selle toitekaabli ja madal pingekaablite trassile.

Tänavavalgustuse tarbeks on planeeritud madalpinge kaablitrass koos valgustuse mastidega planeeritud tee maa-alale toitega planeeritud alajaamast.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Ehitusprojekti projektieritavate elektri maakaablite ristumisel riigiteega anda lahendus ja kõik sellega seonduvad tööd teostada kinnisel meetodil.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ, Maanteeameti ja teiste puudutatud isikutega.

4.11.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 13.09.2018 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 30870141.

Planeeritavate hoonete sidevarustus on lahendatud alates Kodu tee piiril krunt pos. nr 1 vastas asuvast sidetrassi kaevust PTR-205. Igale planeeritavale hoonele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Sidekanalisatsioon on planeeritud tee maa-alale.

Uusmaa tee 19 kinnistu sidevarustus on lahendatud kinnistu piiril asuvat sidekaevust.

Planeeringuga on ette nähtud servituudi seadmise vajadus trassi teljest mõlemale poole 1 m.

4.11.6. Gaasivarustus

Gaasivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Energate OÜ poolt 23.08.2018 koostatud tehnilised tingimused nr T- 446.

Ühinemispunkt gaasivarustusega on planeeritud Vana-Taru maantee ääres olemasolevale kesksurve (kuni 5 bar) gaasitorustikule krunt pos. nr 2 juures, va Uusmaa tee 19 kinnistu, mis on kavandatud ühineda gaasivarustusega eraldi sisselõikega samale torule kinnistu kõrval.

Ühinemispunkti kruntideni on planeeritud tee maa-ala mööda gaasitrass kuni liitumispunktideni kruntide piiril.

Planeeringuga on ette nähtud servituudi seadmise vajadus trassi teljest mõlemale poole 1 m.

4.11.7. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustuse tagamiseks on võimalik lahendada planeeritud gaasivarustuse baasil või lokaalseid keskkonnasõbralikke lahendusi kasutades.

Lahendused täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

4.12. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksik-, paaris- ja korterelamu ja ühiskondliku hoone planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtetingimused:

- Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 12.01.2019) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (12.01.2019) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (12.01.2019) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

5.3. Müra ja vibratsioon

Detailplaneeringu ala piirneb edelas 11330 Järvepõllu-Jüri maanteega (edaspidi riigitee). 2017. a liiklusloenduse andmetel on maantee keskmine ööpäevane liiklussagedus uuritaval lõigul 1980 sõidukit ööpäevas. Nimetatud maanteelt tulenev liikluspõhine müra on olulisem planeeringu ala müratasel mõjutavaks aspektiks. Lisaks mõjutab detailplaneeringu ala müratasel alaga kirdes paiknev Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (tee nr 2) ning arendustegevuse enda vajadustest tulenev liikluskõrgus.

Seega tuleb projekteerimise käigus arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Välisõhus levivale mürale kehtivad Eestis normtasemed, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.

Planeeringualale on koostatud mürauuring „Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu mürauuring”. Uuringu koostas Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ), töö nr 18/PA/76 02.11.2018. a, mis on toodud detailplaneeringu kausta lisades.

Liikluspõhine ekvivalenttase on detailplaneeringu alal müra modelleerimisele tuginedes päeval (Ld) 48 – 65 dB ning öösel (Ln) 42 – 55 dB. Kõrgeim on müratasel Järveküla-Jüri maanteega piirnevatel elamukruntidel. Vastavalt uuringule on nimetatud kruntide piirialadel riigitee poolset küljel, kuhu on kavandatud tehnovõrkude koridorid ja kergliiklustee, on see näitaja päeval kuni 65 – 70 dB ja öösel kuni 55 – 60 dB. Kruntide parkla aladel ja hoone riigitee poolsetel fassaadil ning hoovipoolsetes aladel on vastavad näitajad normide piires, so elamumaa kruntidel päevane tase 48 – 65 dB ja öine 41 – 55 dB.

Eelnevatest tulemustest on näha, et II kategooria liikluspõhine müra piirtaset pole ületatud. Äri- ja üldkasutatava maa krundil (pos. 1 ja 2) on liikluspõhine tase päeval 51 – 65 dB. Äri- ja tootmiskaasade müra normtasel kehtestatud ei ole.

Mürahinnangu tulemustele tuginedes ei ole territooriumil ette nähtud hoonestusaladel müratundlike ehitiste rajamiseks vajalik täiendavate mürakaitsemeetmete (mürakaitsesein vms) rakendamine.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^4$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 detailplaneeringu ala eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- detailplaneeringu ala sisestel teedel on nii liikluspõhine kui liiklusohutuse aspektidest lähtuvalt soovitatav kehtestada sõidukitele piirkiirus, mis ei oleks kõrgem käesolevas mürauuringus kasutatust ehk 30 km/h;

³ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

⁴ Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

- müra suhtes tundlikumate virgestusobjektide (nt laste mänguväljak) rajamisel on müratasemest tulenevalt soovitatav eelistada korterelamute n-ö tagahoove (pos. 3 – 6);
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Terviseameti nõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks:

- Edaspidisel projekteerimisel tuleb tagada, et elamute välisterritooriumitel vastaksid müratasemed keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud normtasemetele;
- arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- mitte projekteerida ning rajada hooneid, puhkeala ja mänguväljakuid elektriõhuliinide alla, kuna viibimine elektriõhuliinide all ei mõju tervisele hästi;
- ärihoonele paigaldatavad tehnoseadmed on mürahäiringute vältimiseks soovitatav paigutada elamutest võimalikult kaugemale (võimalusel sellistele hoone külgedele, mis ei ole suunaga elamute poole);
- lähedusse jäävate äri- ja tootmistegevuse müratasemed ei tohi detailplaneeringu alal ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra normtasemeid;
- ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisa 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 – 07.00 vahel II kategooria tööstusmüra piirtaset. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele;
- tänavavalgustuse rajamisel arvestades elamutes võimalik tekkiva valgusreostusega ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.

5.4. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

Veeseaduse § 8 lõike 2 punktide 4 ja 7 kohaselt on sademeteveega saasteainete juhtimiseks suublasse ja tahkete ainete uputamiseks või heitmiseks veekogusse (näiteks truupide paigaldamine) vajalik vee erikasutusloa olemasolu.

Kraavi juhitud sademetevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademetevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademetevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõuetele.

Järgnevas projekteerimisetapis tuleb jälgida, kas ilmneb asjaolusid ja vajadusi, mis tingivad vee erikasutusloa taotlemist.

5.5. Radoon

Radooni aktiivsuskontsentratsioon pinnaseõhus iseloomustab hoone aluse pinnase radooniriski taset ja võimaldab projekteerida meetmed, et takistada radooni pääsu hoone siseõhku.

Planeeringu alale on koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne. Aruande koostas PML Balti OÜ, 11.09.2018. a.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Vastavalt koostatud aruandele võib antud kinnistu liigitada normaalse Rn-sisaldusega pinnaste kategooriasse.

Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” esitatud soovitudele.

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;
- soovitatav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

5.6. Võimalik keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeket, müra taseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas.

5.7. 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”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

5.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringu alal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- Avalikult kasutatava teede, tehnovõrkude, -rajatiste ja välisvalgustuse projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib

koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

- Avalikult kasutatava teede, välisvalgustuse ja hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	6,57 ha	
kavandatud kruntide arv	21	
krunditud maa bilanss:	64620 m ²	
sh elamumaa	44680 m ²	69,1%
ärimaa	5345 m ²	8,3%
üldkasutatav maa	5000 m ²	7,7%
transpordimaa	9595 m ²	14,9%
koormusindeks (korterelamud pos. 3 – 9)	300	
Planeeritud parkimiskohtade arv	327	

Koostas:
Külli Samblik
arhitekt
Optimal Projekt OÜ
14.06.2019