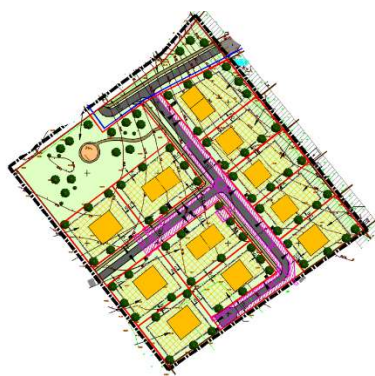


**Harjumaa, Rae vald, Järveküla
KINDLUSEPEALSE KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD: OÜ Forest Capital, juhatuse liige Tõnis Lellep
tel: +372 56 205 279
e-mail: tonislelep@gmail.com

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

ARHITEKT: Ive Punger

TEHNIK: Keia Kuus

PROJEKTIJUHT: Ege Netse
tel: +372 5168 442
e-mail: Ege@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	4
2.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööni analüüs	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	7
3.5. Olemasolev tehnovarustus	7
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud	8
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	8
4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	12
4.2.1 Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrged hooned	Tõrge! Järjehoidjat pole määratletud.
4.3. Piirded ja nähtavuskolmnurgad	12
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	13
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	13
4.6. Tuleohutusunõuded	14
4.7. Servituutide seadmise vajadus	14
4.8. Tehnovõrkude lahendus	16
4.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	17
4.8.2 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	18
4.8.3 Elektrivarustus	18
4.1.1 Sidevarustus	19
4.1.2 Soojavarustus	19
4.2. Jäätmete prognoos ja käitlemine	19
4.3. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	19
4.4. Planeeringuala tehnilised näitajad	20
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONAMÕJU HINDAMINE	20
5.1. Eessõna	20
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus	21
5.3. Müra ja vibratsioon	21
5.4. Põhjavee kaitse	22
5.5. Radooniriski vähendamise võimalused	22
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	22

III LISAD-TEHNILISED TINGIMUSED

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
AS-06	Ruumiline illustratsioon	M 1:~

V KOOSKÖLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae vallavalitsuse 15.02.2011 määrus „Detailplaneeringute koostamisening vormistamise juhend“;
- Uuesuitsu kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 24.04.2018, korraldus nr. 921);
- Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 20.03.2007, otsus nr. 251);
- Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 01.09.2015, korraldus nr. 1240);
- Otsa 4 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 09.12.2003, otsus nr. 181)
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid;

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

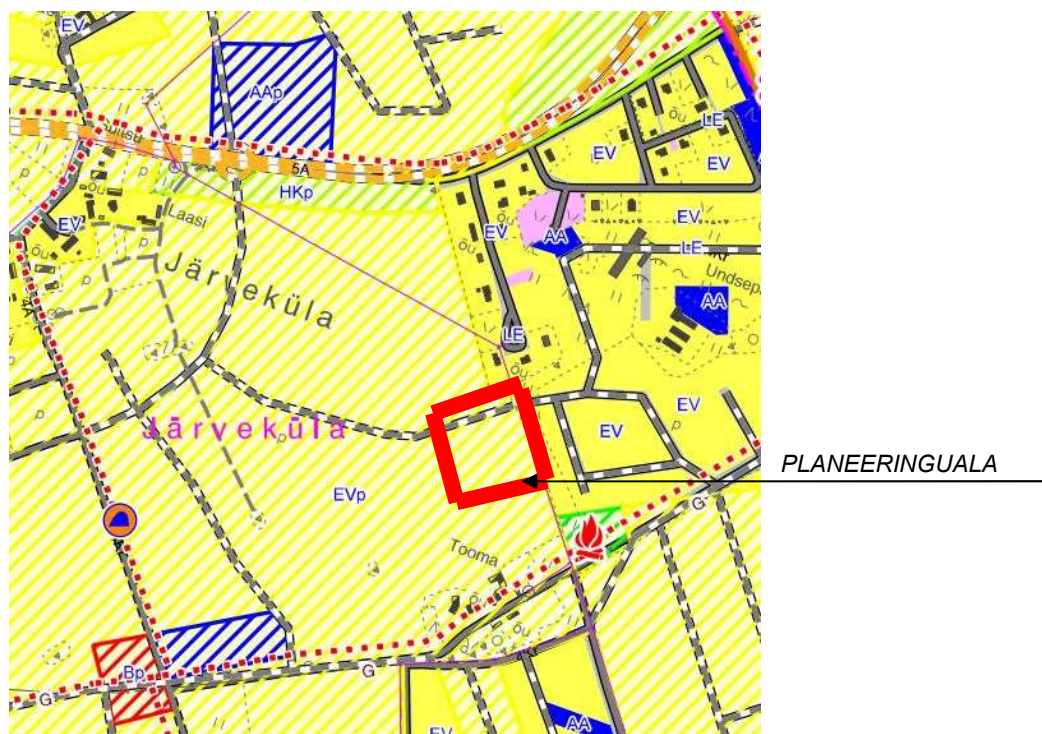
Kindlusepealse maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagada elamumaa kruntideks. Koostatakse üksteist elamumaa krunti, üks üldkasutatava maa krunt ja kaks transpordimaa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

2.1 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on planeeritud elamumaa.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga ning detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringusse muudatusteks.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

2.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööni analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Järvekülas 11330 Järveküla-Jüri teest ligikaudu 900 meetri kaugusel.

Planeeringualast põhja- ja idapoolset piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 1500-2600m², kus on kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast loodesuunas on kehtestatud Uuesuitsu kinnistu ja lähiala detailplaneering, kuhu on planeeritud kahekorruselised ühe- ja kahepereelamud. Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud üksikelamu krundid suurusega vahemikus 1500-1754 m² ning paariselamute krundid jäävad vahemikku 2000-2007 m². Eluhoonete maksimaalne kõrgus on 8 meetrit ja abihoonete kõrgus 5 meetrit.

Edelasuunas on kehtestatud Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering, kus on välja ehitatud sõidu- ja kergliiklusteed ning maa-ameti kaarti andmetel on maa-ala jagatud kinnistuteks. Tulevikus on võimalik Sepa-Maidu planeeringuga ehitatud Maidu tee ühendada Kindluse tee 26 detailplaneeringuga kavandatud teega. Võimalik lahendus on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis perspektiivse sõiduteena.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5km kaugusele.

Planeeringualast ca 700 meetri kaugusele, kirdesse, jääb Järveküla kool. Koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad Järveküla kooli juures ning samuti Kindluse ja Maidu tee ristil, mis jääb planeeringualast edelasse.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Järvekülas kõrvalmaanteest 11330 Järveküla-Jüri tee 750 meetri kaugusel. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Detailplaneering on koostatud 3,0 hektari suurusele alale, mis on looduslik rohumaa. Juurdepääs planeeringualale toimub Kindluse teelt läbi Vasara ja Vibu tee. Olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus kinnistul puudub. Planeeritava ala pind on suhteliselt lauge.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad peamiselt sihtotstarbega elamumaad nii hoonestatud kui ka veel hoonestamata ning sihtotstarbega maatulundusmaad.

Olemasolev situatsioon on kajastatud tugiplaani AS-02, millele on kantud ka kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kindlusepealse - (Maa-ameti andmetel 04.12.2019)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:4935;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 3,0 ha;

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Põhja- ja idasuunast piirneb planeeritav ala välja kujunenud väikeelamu alaga, lääne ja lõuna poolt piirneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, kuid on hoonestamata.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Vana-Järveküla tee 9	66436 m ²	65301:001:2842	Maatulundusmaa 100%
Loopealse tee 12	2472 m ²	65301:001:1420	Elamumaa 100%
Loopealse tee 14	1926 m ²	65301:001:1440	Elamumaa 100%
Vasara tee 12	1515 m ²	65301:001:2521	Elamumaa 100%
Vibu tee L1	11407 m ²	65301:001:2489	Transpordimaa 100%
Vasara tee 13	1506 m ²	65301:001:2522	Elamumaa 100%
Kirve tee 17	1501 m ²	65301:001:2534	Elamumaa 100%
Kirve tee 15	1501 m ²	65301:001:2533	Elamumaa 100%
Kirve tee 13	1501 m ²	65301:001:2532	Elamumaa 100%
Kirve tee 11	1501 m ²	65301:001:2442	Elamumaa 100%

Kirve tee 9	1636 m ²	65301:001:2441	Elamumaa 100%
Kindluse tee 28	17005 m ²	65301:001:5218	Elamumaa 100%
Kindluse tee 26	21424 m ²	65301:001:5194	Maatulundusmaa 100%
Rohuvälja tee 20	1543 m ²	65301:001:4936	Elamumaa 100%
Rohuvälja tee	6683 m ²	65301:001:4937	Transpordimaa 100%
Rohuvälja tee 13	1760 m ²	65301:001:4910	Elamumaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringualast 750 meetri kaugusel asub kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee. 11330 Järveküla-Jüri tee on ühendusega Kindluse tee L1. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Kindluse teelt L1, Vasara tee L1 ja Vibu L1 kaudu.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Järveküla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal paiknevad tehnovõrgud:

- Veetorustik;

Planeeringuala kirdepiiri ääres, naaberalal, asub elektrivõrgu õhuliin, mille kaitsevöönd ulatub Kindlusepealse kinnistule.

Vibu teel paiknevad tehnovõrgud:

- Drennažitorustik;
- Veetorustik;
- Kanalisatsioonitorustik;
- Sidekaabel.

Rohuvälja teel paiknevad tehnovõrgud:

- Kanalisatsioonitorustik;
- Veetorustik;

Kindluse teel paiknevad tehnovõrgud:

- Kanalisatsioonitorustik;
- Veetorustik;
- Kõrgepingekaabel

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus maa-alal puudub.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringuala kirdeossa langeb osaliselt elektripaigalise kaitsevöönd, elektriõhuliin 1-20 kV, kaitsevöönd 10 m liini teljest.

Planeeringuala põhjaosa läbib veetoru, millel on kaitsevöönd laiussega 4 meetrit.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud jagada Kindlusepealse kinnistu üheteistkümneks elamumaa sihtotstarbega, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega, kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus.

Kruntidele pos 1, 9 ja 10 soovitakse rajada kolm hoonet, üks paarismaja ja kaks abihoone.

Kruntidele pos 2, 3, 4, 5 ja 6, 7, 8 ja 11 soovitakse rajada kaks hoonet, üks elamu ja üks abihoone.

Kruntidele pos 13 ja 14 on planeeritud liiklusmaa sihtotstarve. Krundile pos 12 on planeeritud üldmaa sihtotstarve.

Planeeritava elamumaa krundi minimaalne suurus on 1500m² ning paariselamu krundi minimaalne suurus on 2000 m². Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt ühe- ja kahepereelamutel 10-15%, (olenevalt krundi suurusest) 225-300 m². Ehitisealune pind on planeeritavast krundi suurusest. Hoonestusala on määratud kinnistu piiridest 4,0 ja 5,0 m kaugusele. Kruntidel pos nr 1-5 on ühepere- ja paariselamud lubatud rajada kirde naaberkinnistute (olemasolevad elamud Kirve tee 11, 13, 15, 17, 19) piirist 22,0 meetri kaugusele.

Paariselamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet. Kahe abihoone ehitisealuse pind võib kokku olla kuni 60 m². Elamu juurde võib rajada 1 abihoone, ehitisealuse pinnaga kuni 60 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Rae valla üldplaneeringu järgi antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandusteenindustevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: moodustatud eraldi krunt üldkasutatava võimaliku mänguväljaku rajamiseks ja osa haljasalast on liidetud transpordimaa kinnistu juurde. Tulevikus moodustub Kindlusepealse üldkasutatav maa ja Uuesuitsu kinnistu üldkasutatav maa ühe suurema üldkasutatava mänguväljakute ala.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele. Paarismajade planeerimisel on arvestatud Sepa-Maidu ja Uuesuitsu detailplaneeringute aladele lubatud paariselamute asukohtade põhimõtetega, planeerides paariselamud põhiteede äärsetele kruntidele.

krunt pos. 1

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| • Krundi suurus | 2000 m ² |
| • Maakasutuse sihtotstarve | EE2 100% |
| • Hoonete arv | elamu 1, abihooneid 2 |
| • Ehitisealune pind | 300 m ² |
| • korruselisus | hoone 2, abihoone 1 |
| • kõrgus | hoone 8 m, abihoone 5 m |
| • parkimiskohtade arv | 4 |

krunt pos. 2

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| • krundi suurus | 1545 m ² |
| • maakasutuse sihtotstarve | EE 100% |
| • hoonete arv | elamu 1, abihooneid 1 |
| • ehitisealune pind | 225 m ² |
| • korruselisus | hoone 2, abihoone 1 |
| • kõrgus | hoone 8 m, abihoone 5 m |
| • parkimiskohtade arv | 2 |

krunt pos. 3

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| • krundi suurus | 1545 m ² |
| • maakasutuse sihtotstarve | EE 100% |
| • hoonete arv | elamu 1, abihooneid 1 |
| • ehitisealune pind | 225 m ² |
| • korruselisus | hoone 2, abihoone 1 |
| • kõrgus | hoone 8 m, abihoone 5 m |
| • parkimiskohtade arv | 2 |

krunt pos. 4

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| • krundi suurus | 1545 m ² |
| • maakasutuse sihtotstarve | EE 100% |
| • hoonete arv | elamu 1, abihooneid 1 |
| • ehitisealune pind | 225 m ² |
| • korruselisus | hoone 2, abihoone 1 |
| • kõrgus | hoone 8 m, abihoone 5 m |
| • parkimiskohtade arv | 2 |

krunt pos. 5

- krundi suurus 1549 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- hoonete arv elamu 1, abihooneid 1
- ehitisealune pind 225 m²
- korruselisus hoone 2, abihoone 1
- kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 2

krunt pos. 6

- krundi suurus 1549 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- hoonete arv elamu 1, abihooneid 1
- ehitisealune pind 225 m²
- korruselisus hoone 2, abihoone 1
- kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 2

krunt pos. 7

- krundi suurus 1626 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- hoonete arv elamu 1, abihooneid 1
- ehitisealune pind 225 m²
- korruselisus hoone 2, abihoone 1
- kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 2

krunt pos. 8

- krundi suurus 1639 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- hoonete arv elamu 1, abihooneid 1
- ehitisealune pind 225 m²
- korruselisus hoone 2, abihoone 1
- kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 2

krunt pos. 9

- krundi suurus 2005 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
- hoonete arv elamu 1, abihooneid 2
- ehitisealune pind 300 m²
- korruselisus hoone 2, abihoone 1
- kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 4

krunt pos. 10

- krundi suurus 2170 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
- hoonete arv elamu 1, abihooneid 2
- ehitisealune pind 300 m²
- korruselisus hoone 2, abihoone 1
- kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 4

krunt pos. 11

- krundi suurus 1640 m²
- maakasutuse sihtotstarve EE 100%
- hoonete arv elamu 1, abihooneid 1
- ehitisealune pind 225 m²
- korruselisus hoone 2, abihoone 1
- kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
- parkimiskohtade arv 2

krunt pos. 12

- krundisuurus 4355 m²
- maakasutusesihtotstarve Üm 100%

krunt pos. 13

- krundisuurus 4766 m²
- maakasutusesihtotstarve L 100%

krunt pos. 14

- krundisuurus 2028 m²
- maakasutusesihtotstarve L 100%

4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga;
- krundil võib paikneda kuni kaks abihoonet;
- hooneehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- abihooone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa;
- Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5-1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalle 0 – 20°;
- Katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
- Välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, puitu ja vineeri;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihooone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

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

Planeeritava haljasala pos. 12 arhitektuurinõuded

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine või vajadusel selle osaline ümberehitamine. Krunt peab olema tänavate poolt piirdega piiratud ning peab olema paigaldatud tänavavalgustus. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

4.3. Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Lubatud on puidust lattaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire. Võrkpiirde hekiga võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid.

Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või pöõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavaalasisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeringualale toimub Rohuvälja teelt ja asfaltkattega Kindluse teelt, Vasara tee kaudu, mis on avalikult kasutatavad tänavad. Planeeringualal ühendatakse omavahel Vasara ja Rohuvälja teed. Planeeringuala põhjaossa rajatav sihtotstarbega transpordimaa vähimaks laiuseks on planeeritud 15 meetrit, millest sõidutee laius on 5 meetrit lähtuvalt olemasolevatest sõiduteedest. Planeeritavaid elamumaa krunte läbiv sihtotstarbega transpordimaa laiuseks on kavandatud 16 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit ning kergliikustee laiuseks 2,2 meetrit. Planeeringuala lõunaossa jääv tupiktee kruntide pos nr. 7 ja 6 juures olev transpordimaa laiuseks on kavandatud 10,5 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Planeeritavale sõiduteele, mis ühendab Rohuvälja teed Vasara teega nähakse ette kõrgendatud pinnasega ülekäigurada liikluse rahustamiseks.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav paariselamu	$3 \times 4 = 12$	12
Planeeritav ühepereelamu	$8 \times 2 = 16$	16
Planeeritaval maa-alal kokku	28	28

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

Igale elamumaa krundile on ette nähtud 7 puud.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksa ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamise oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kuid ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

4.6. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrant on planeeritud transpordi maa-alale.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Vibu teelt.

4.7. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

POS 1

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

POS 2

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;

- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

POS 3

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

POS 4

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

POS 5

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

POS 6

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;

POS 7

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;

POS 8

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;

POS 9

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;

POS 10

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;

POS 11

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;

POS 12

- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

POS 13

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
- Maakaablitele, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- Planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;

POS 14

- Vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

Katastriüksus 65301:001:4937

- Reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;

Katastriüksus 65301:001:5194

- keskpinge maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

4.8. Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

4.8.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 07.10.2019. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 188.

Ühisveevärgi ühinemispunktid asub detailplaneeringuga moodustatud sihtotstarbega transpordimaal pos nr. 14 krundil, millest läheb läbi olemasolev veetoru. Kanalisatsioonivarustuse ühinemispunkt asub Rohuvälja teel planeeringualast ca 60 m kaugusel.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 168,0 m³/kuus (5,6 m³/d).

AS ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 168,0 m³/kuus (5,6 m³/d).

Kanalisatsioonitrass on kavandatud planeeringualal isevoolsena kuni ühinemispunktini. Selle tarbeks on planeeritud planeeringualal maapinda tõsta kuni 0,5 meetrit. Tehnovõrkude koondplaani AS-05 joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiussega 4 m.

Tabel 1: Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes:

Krundi pos nr	vee kogus (m ³ /kuus)	vee kogus maks.(m ³ /d)	olmereovee kogus (m ³ /kuus)	olmereovee maks. kogus (m ³ /d)
1	24	0,8	24	0,8
2	12	0,4	12	0,4
3	12	0,4	12	0,4
4	12	0,4	12	0,4
5	12	0,4	12	0,4
6	12	0,4	12	0,4
7	12	0,4	12	0,4
8	12	0,4	12	0,4
9	24	0,8	24	0,8
10	24	0,8	24	0,8
11	12	0,4	12	0,4
Kokku	168	5,6	168	5,6

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO kasuks.

Veevarustuse, kanalisatsiooni ja tuletõrjeevarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt ja kooskõlastada AS ELVESO-ga.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate trassidega on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

4.8.2 Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga hõlmatud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 44,25 kuni 47,61 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad idapool ning maapind langeb läänesuunas.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse kinnistu piirides.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Planeeringuga on kavandatud maapinda tõsta kuni 0,5 meetrit.

Planeeringuala loodeosa on kavandatava ala madalaim koht ning on oht üldkasutatava maa üleujutuseks. Liigniiskuse vältimiseks planeerida olemasoleva pinna tõstmine või drenaažisüsteemi rajamine. Täpne lahendus täpsustub eriosade projektide koostamise käigus.

4.8.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 03.09.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 332268.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on üheteistkümne krundi kohta à 3×350 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kindluse tee 26 kinnistult Kindluse tee ääres asuvast maakaablist nr. 22616. Planeeringuala keskossa krundile pos. 9 on kavandatud uus alajaam. Uus planeeritav alajaam saavab toite 20 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Igale kahele krundile on planeeritud üks liitumiskilp v.a krunt pos nr. 1. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED eelprogrammeeritavad valgustid toitega maakaablist.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

4.1.1 Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 01.10.2019 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 32728607.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev ASS-153, mis asub sihtotstarbega transpordimaa Vibu tee L1 kinnistul 1.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

4.1.2 Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.2. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukoht 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, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Paariselamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga, ehk igale kahepereelamu kinnistule on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.3. 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:

- nähtavus
- juurdepääsuvõimalus
- territoriaalsus
- vastupidavus

- valgustatus

Käesolev planeering soovib:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada
- tagada hea nähtavus
- kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

4.4. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	3,0 ha
Kavandatud kruntide arv	14
Elamumaa	18 813m ² 63%
Transpordimaa	6794 m ² 23%
Üldkasutatavmaa	4355 m ² 14%

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONAMÕJU 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- ja paariselamute 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 ehitisregistri 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 07.02.2020) 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 (07.02.2020) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (07.02.2020) 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 avariilukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade 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 avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. 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

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 $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- 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”

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 lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

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.

5.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

5.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30-50 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrüusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevat meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Detailplaneeringuga järgsete katastriüksuste moodustamine;
- seada vajalikud servituudid;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrkude ulatumisel planeeringualalt välja, sõlmida nende projekteerimise etapis eraomandis asuvate kinnistute omanikega notariaalsed maakasutuskokkulepped isikliku kasutusõiguse vormis, vastavalt õigusaktidele, kusjuures kasutajaks peab lepingutes olema märgitud AS ELVESO;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;

- haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvate ehitiste rajamine;
- planeeritava ala infrastruktuuri projekteerimine ning väljaehitamine, sh teede, tänavavalgustuse, tehnovõrkude kuni eesvooluni koos planeeringuala teenindava alaga toimub arendaja kulul;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine. Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne planeeringualale vastavas arendusetapis hoonete ehituslubade väljastamist.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused ja üldkasutatava maaga seonduvate rajatiste väljaehitamine (krunt pos. 12)

- Arendaja ehitab omal kulul välja detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad alad (mänguväljakud jms) või tagab nende väljaehituse kolmandate isikute poolt.
- Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa tasuta võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu üldkasutatavale maale planeeritud mänguväljaku, puhkeala jms väljaehitamise eest.
- Üldkasutatavale maale planeeritud avalikult kasutatavate mänguväljakute jms valmimisel on Arendaja nõus antud maa-ala tasuta võõrandama Vallale, misjärel tekib alles Vallale kohustus neid hooldada.
- Üldkasutatavate maade ja nendel asuvate mänguväljakute sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.

Koostas:

Ive Punger

Arhitekt

29.10.2020