

**Harjumaa, Rae vald, Patika küla
KASESALU KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik Harjumaa
HUVITATUD ISIKUD:	SummSummSumm OÜ (registrikood 14560530) Anna Käsika, juhatuse liige kontaktsik Kaido Kaasik, 5855 2322, kaidokaasik@me.com
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (registrikood 11213515) MTR registri nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Kristiina Kokk kristiina@opt.ee
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton 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	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	5
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	5
3.5. Olemasolev tehnovarustus	5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
4.3.1. Kuni 20 m ² ja kuni 5 m kõrged hooned	7
4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad	7
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	8
4.7.1. Nõuded ehitusprojektile	8
4.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	8
4.9. Tuleohutuspõhised	9
4.10. Tehnovõrkude lahendus	9
4.10.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	9
4.10.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
4.10.3. Elektri- ja sidevarustus	10
4.10.4. Soojavarustus	10
4.11. Servituutide seadmise vajadus	10
5. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	11
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	11
6.1. Eessõna	11
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	12
6.3. Müra ja vibratsioon	12
6.4. Põhjavee kaitse	12
6.5. Radoon	13
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 02.01.2019. a väljastatud tehnilised tingimused nr 320385.

Teostatud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ G.E.Point poolt 17.10.2018, töö nr 18-G459.

IV JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:~
AS-02	Ruumilise keskkonna analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
AS-05	Elektriskeem	M 1:2000

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimiseseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- katastriüksuse plaan.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Patika külas, jäädes 11114 Jüri-Vaida teest u 250 m ja 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest u 600 m ning Tallinna linnast u 12,5 km kaugusele.

Planeeringu ala jääb Patika küla põhjapoolsesse ossa ja ala ümbritsevad mitmehektarilised maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Detailplaneeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned planeeringuliselt maantee suhtes erinevatel kaugustel ning ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Lähimad elamud jäävad planeeringualast loodesse ja edelasse. Piirkonnas asuvad üksikelamud on 1 – 2-korruselised. Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs. Planeeringu ala piirneb idast Kautjala teega. Kautjala tee viib 11114 Jüri-Vaida maanteeeni. Riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Luhamaa tee jääb u 600 meetri kaugusele. Seega käsitletav ala on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähim bussipeatus „Patika” jääb planeeringualast u 1,1 km kaugusele ning asub Jüri-Vaida tee ääres. Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Jüri alevikus, Tallinnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti asub Jüri alevikus Jüri gümnaasium ja lasteaiad.

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

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

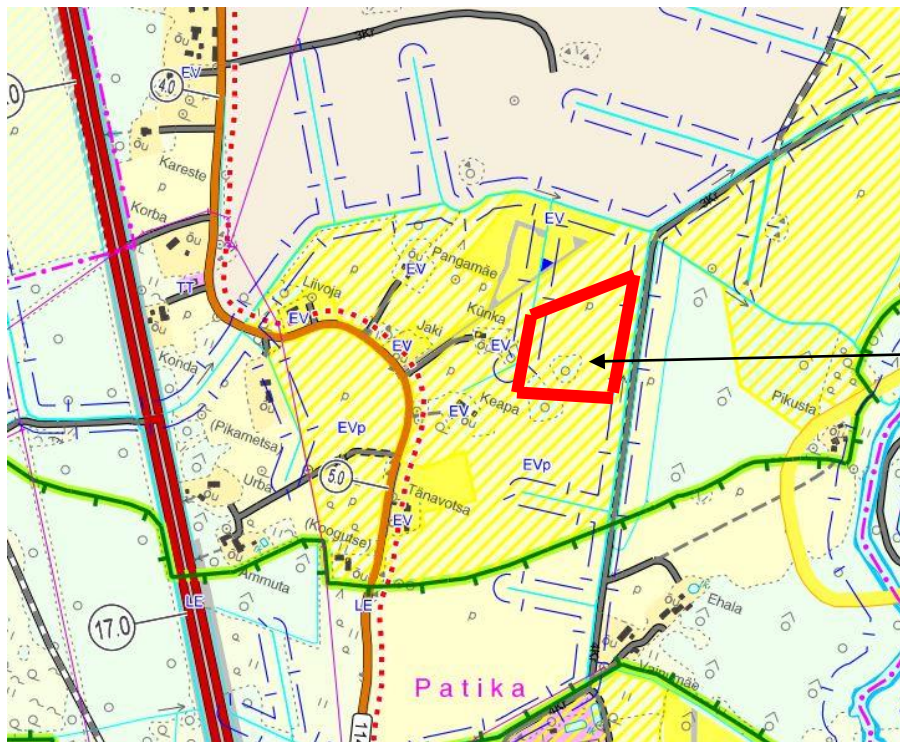
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering, mille järgi asub maaüksus endise maaparandusobjekti alal, kus on elamute rajamine lubatud tingimusel, et maavaldaja ei takista oma tegevusega veevoolu maaparandussüsteemi ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Samuti peab maavaldaja tagama maaparandussüsteemi toimimise ning vastamise maaparandusseaduses esitatud nõuetele.

Planeeritud elamumaa hoonestusala on paigutatud maaüksuse keskossa olemasoleva kõrghaljastuse vahele, kus ei paikne kuivendussüsteemi.

Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt asub planeeringuala perspektiivse elamumaa alal.

Käesolev detailplaneeringu lahendus ei takista ega kahjusta maa-alal olevat maaparandussüsteemi ning on vastavuses Rae valla üldplaneeringuga.



PLANEERINGUALA

Elamumaa

VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGU MAAKASUTUSPLAANIST

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Patika külas. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Kautjala teelt. Ala on tasane, kerge tõusuga maaüksuse äärealadelt keskossa. Kinnistul kasvavad peamiselt lehtpuud.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kasesalu (Maa-ameti andmetel 27.02.2020)

- Katastriüksuse tunnus: 65303:001:0274
- Maakasutuse sihtotsatarve: maatulundusmaa 100%
- Kinnistu pindala: 3,71 ha

Planeeringualal ei paikne hooneid ega rajatisi.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Künkaveere	2,51 ha	65301:001:3935	Maatulundusmaa 100%
Põllumäe	20,55 ha	65303:001:0310	Maatulundusmaa 100%
Tänavapõllu	2,50 ha	65303:001:0272	Maatulundusmaa 100%
Keapa	2,14 ha	65303:001:0273	Maatulundusmaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Kinnistu piirneb idast Kautjala teega.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul on olemas drenaažitorustik. Muud tehnovarustused maaüksusel puuduvad.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Suurem osa kinnistust moodustab haritav maa ning maaüksuse läänepoolses osas paikneb kõrghaljastus. Läänepoolt piirneb kiinistu kuivenduskraaviga. Samuti läbib osaliselt kuivenduskraav maa-alal loodenurka.

3.7. Kehtivad piirangud

Maa-alale kehtivad järgnevad piirangud:

- maaparandussüsteemide maa-ala;
- Kautjala tee teekaitsevöönd 20 m,
- Kautjala tee servituut;
- kraav, avatud eesvool valgalaga kuni 10 km².

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Elamumaale antakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kolme abihoonete ehitamiseks. Hoonestusala on planeeritud krundi ossa, kus ei paikne maaparandussüsteemi.

Maatulundusmaale antakse ehitusõigus ühe abihoone ehitamiseks.

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

Ehitusõiguste määramisel on hoonestusala valitud selliselt, et krundile antud ehitusõigust oleks võimalik maksimaalselt kasutada ning jäetud võimalus hoonet paigutada mitmel viisil.

4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Kasesalu, suurusega 3,71 ha. Planeeringu lahenduses on kinnistu Kasesalu ette nähtud jagada üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks maatulundusmaa ja üheks transpordimaa krundiks:

- pos 1 krunt suurusega 5170 m², sihtotstarve elamumaa;
- pos 2 krunt suurusega 30920 m², sihtotstarve maatulundusmaa;
- pos 3 krunt suurusega 1010 m², sihtotstarve transpordimaa.

4.2. Krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoonete korruselisus ning hoonete alune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Maksimaalne lubatud ehitisealune pind tuleneb krundi suurusest.

Ehitisealune pind elamumaa krundil võib olla kuni 15% krundi pinnast. Elamumaa kinnistule on lubatud ehitada kuni neli hoonet (üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet). Põhihoone lubatav korruselisus on kuni 2 korrust maa peal ja suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 9,0 meetrit. Abihoonete korruselisus on 1 ja abihooned kokku võivad moodustada kuni 100 m² ehitusalust pinda.

Maatulundusmaa kinnistule on lubatud ehitada kuni üks hoone. Lubatav korruselisus on üks korrus maa peal. Hoone suurim lubatud kõrgus võib olla kuni 6,0 meetrit.

Kruntide maksimaalseks täisehitusprotsendiks on 0,3 – 12%, sõltuvalt krundi pinna suurusest. Hooneid ei ole lubatud rajada määratud hoonestusala piirist väljapoole.

Krunt pos 1

- | | |
|-----------------------------|---|
| • krundi suurus | 5170 m ² |
| • krundi sihtotstarve | elamumaa 100% |
| • hoonete arv | 1 põhihoone +3 abihoonet |
| • ehitisealune pind | 600 m ² , sh abihoonetel kokku kuni 100 m ² |
| • korruselisus | 2 põhihoonel, 1 abihoonetel |
| • kõrgus | 9 m põhihoonel, 6 m abihoonetel |
| • parkimiskohtade arv | 2 |
| • krundi täisehitusprotsent | 11% |

krunt pos 2

• krundi suurus	30920 m ²
• krundi sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
• hoonete arv	1 abihoone
• ehitisealune pind	100 m ²
• korruselisus	1
• kõrgus	6 m
• krundi täisehitusprotsent	0,3%

krunt pos 3

• krundi suurus	1010 m ²
• krundi sihtotstarve	transpordimaa 100%

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- põhihoone lubatud suurim harjakõrgus on 9 m, suurim lubatud korruste arv 2. Elamumaa abihoonete lubatud maksimaalne ehitisealune pind 100 m², lubatud suurim kõrgus on 6 m;
- katusetüüp kahepoolne viilkatus, lubatud katusekalle 20 – 40°. Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Maksimaalselt võib kasutada kuni kahte erinevat katuse tüüpi;
- hoone ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 m kõrgemal. Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 0,5 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes;
- hoonete fassaadmaterjalidena kombineerida puitvoodrit, tellist, krohvi ja looduslikku kivi;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- Piirete lahenduse väljatöötamisel lähtuda elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Kinnistute tarastamine ei ole kohustuslik. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Piire peab olema puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist kogu planeeritaval alal. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
- abihooned ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
- hoone(te) eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3.1. Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine tee kaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.

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.

4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Piirete lahenduse väljatöötamisel lähtuda elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Kinnistute tarastamine ei ole kohustuslik. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Piire peab olema puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist kogu planeeritaval alal. Põhijoonisel on näidatud võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi, sh puid, põõsaid, piirdeaedu või muid liiklusele ohtlikke rajatisi. Nähtavuskolmnurgad on kantud põhijoonisele.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Kautjala teelt. Planeeritud on üks transpordimaa krunt (pos nr 3) suurusega 1010 m² juurdepääsuks elamumaa ja maatulundusmaa kruntidele..

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimine on lahendatud omal kinnistul. Minimaalne parkimiskohtade arv 2 tk elamuühiku kohta.

Kavandatava tee asukoht täpsustub teeprojekti koostamise käigus.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

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

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Suurem osa kinnistust moodustab haritav maa ning maaüksuse läänepoolses osas paikneb kõrghaljastus. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Antud nõue on täidetud. Planeeritaval elamumaa on kaetud ca 50% ulatuses kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

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 kasvamine 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.

4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. 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 kinnistule on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile.

Rae valla jäätmekoohliseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmeid, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit.

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

4.7.1. Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekti tuleb välja tuua:

- Jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- pinnasetööde mahtude bilanss;
- selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

4.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

4.9. 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 naaberkruntidel 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 ja tehnovõrkude koondplaan on näidatud lubatud hoonestusala.

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 Kautjala teelt.

Vastavalt tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6, mille punkti 5.2.3. järgi hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta tulekustutusveele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 500 m kaugusel Kautjala tee ääres, Kautjala tee 16 kinnistul.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, Rae valla alevike ja külade veevarustuse arengukava, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus. Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude täpne lahendus antakse koos hoonete ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

4.10.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 40.24 – 41.00 meetrit. Vajadusel tasandatakse maapinda. Planeeringualalt lahendada hoonete ehitusprojektide koostamisel sademe- ja drenaaži vee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt. Rohealadele valgub sademevesi immutada pinnasesse. Sademeveed immutatakse pinnasesse kinnistu piirides.

Vertikaalplaneeringu täpne lahendus antakse hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.10.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 kohaselt ei asu ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Kinnistute varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on kavandatud lokaalselt.

Puurkaevule on ette nähtud R = 10 m veehooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Puurkaevu rajamisel peab lähtuma keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele

võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

Puurkaevu asukoht täpsustub hoone projekteerimise staadiumis.

Kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt. Planeeritava elamumaa krundi reoveekanaliseerimiseks rajatakse reoveemahutid või bioloogilised puhastid ja kanalisatsioonitorustik.

Biopuhasti rajamisel jälgida asukoha valikul keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanaliseerimis- ja ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ tulenevaid nõudeid.

Kogumismahuti või biopuhasti asukoht täpsustub hoonete projekteerimise staadiumis. Kinnistusesine vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

4.10.3. Elektri- ja sidevarustus

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioonipoolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 320385.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×25 A.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on planeeritud olemasolevast Jaki:(Rae) fiidri F2 õhuliini mastist tunnusega 14, mis asub Künka (65303:001:0335) maaüksusel. Planeeritav 0,4 kV kaabelliin on planeeritud vedada Künka maaüksuselt läbi Kaepa (65303:001:0273) maaüksuse planeeringualale. Liitumiskilbi asukoht on planeeritud elamumaa kinnitu vahetus lähedusse.

Elektriliinidele ja kilbile on määratud servituudiala, mis ulatub kaabli teljest 1 m mõlemale poole, koridor laiusega 2 m ning planeeritavale liitumiskilbile 1 m laiuse kaitsevööndi ulatuses, võrguvaldaja kasuks.

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

Täiendavad tingimused:

- Elektrivarustuse projekteerimisel ja ehitamisel arvestada olemasoleva maaparandusüsteemiga (kollektorid, kuivendusdrenid) Künka, Käepa ja Kasesaliu kinnistul. Tagada olemasoleva maaparandussüsteemi toimimine.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga ning projekteeriva maakaabelliini trassikoridori osas Künka, Keapa ja Kasesalu kinnistute maaomanikega.

4.10.4. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa või maakütet. Lubatud on rajada horisontaalne maakollektor. Planeeringujärgsete tegevuste etapis (hoonete projekti koostamisel, vms) kütetorustikuga hõlmatud alal tagada põhjavee kaitse, hoonete, rajatiste ehitamise keeld, puude istutamise keeld vms. Soojuspuuraukude rajamine pole lubatud.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga.

4.11. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1

- Servituutivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiusest kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Servituutivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiusest kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritava puurkaevu hooldusala $r = 10$ m;
- maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks,
- maaküttekontuuri jaoks ca 1000 m² suurune ala. Ala suuruse vajadus täpsustada selle projekteerimise etapis.

Pos 3

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

5. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus:	3,71 ha	
Kavandatud kruntide arv:	3	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	5170 m ²	14%
maatulundusmaa	30920 m ²	83%
transpordimaa	1010 m ²	3%
Täisehituse %:	1,9%	
Korruselisus:	2	
Planeeritud. parkimiskohtade arv:	2	

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. 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 muudatusi.

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 20.03.2020) 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 (20.03.2020) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (20.03.2020) 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.

6.2. 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 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.

6.3. Mürä 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 $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ 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” 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.

6.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Kuna planeeritavale hoonele on kavandatud suurkaev ja kogumismahuti või bioloogiline puhasti, siis on vajalik põhjavee reostuse vältimise abinõuks välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Põhjavee kaitseks peab

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

kasutatav kogumismahuti või bioloogiline puhasti olema kinnine. Tähtis on planeeritava reoveemahuti/bioloogilise puhasti paigaldamine vastavalt nõuetele ning ekspluatatsioonieagne kontroll. Mahuti lekkimisel tuleb see koheselt välja vahetada. Reoveemahuti/bioloogilise kuulub perioodiliselt väljavedamisele, vastavalt sõlmitud lepingutele.

Puurkaevu hooldusalas on igasugune majandustegevus keelatud ning alas ei tohi paikneda võimalikud põhjavee saasteallikad (näit. kompost, kogumismahuti).

Kuna maakütte lahendusena on lubatud rajada horisontaalne kollektor, siis maakütte rajamine ei tekita põhjaveele reostuse ohtu.

6.5. Radoon

Radoonitase ($50 - 150 \text{ kBq/m}^3$) krundil on vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile kõrge tasemel. Vt http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf.

Selleks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones, tuleb hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus);
- tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel enne ehituslubade väljastamist.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Detailplaneeringuga järgsete katastriüksuste moodustamine. Moodustatav transpordimaa kinnistu jääb eraomandisse;
- seada vajalikud servituudid;
- Kautjala tee seisukorra hindamine (akti koostamine);
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega (*kaasaarvatud Kautjala tee parendamise ettevalmistamine*);
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- 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. Kautjala tee parendustööde heakskiitmine vallavalitsuse poolt (üleandmis-vastuvõtmine akt). Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehituslubade väljastamist.
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Koostas:

K. Kuus, tehnik

14.10.2020