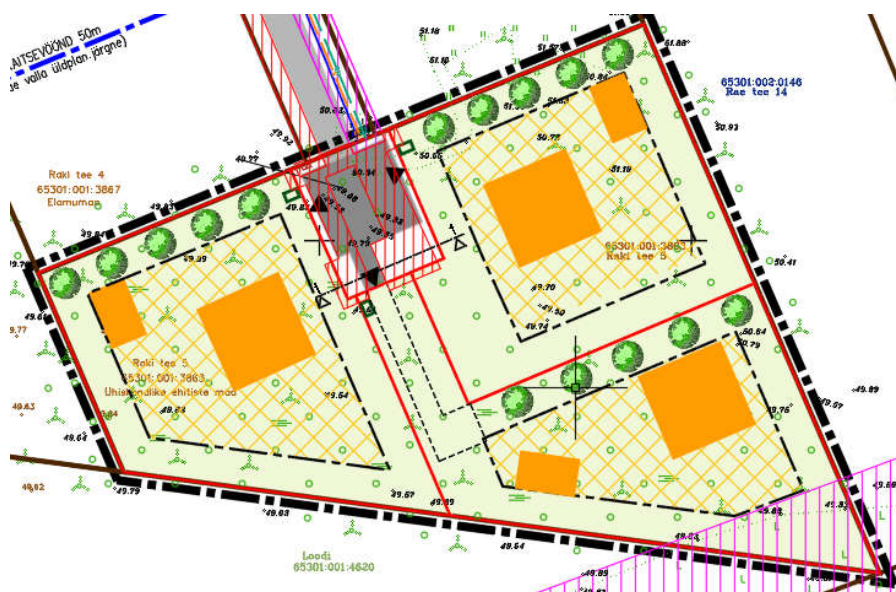


Harjumaa, Rae vald, Rae küla, Raki tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: OÜ Insalko Baltic (äriregistri kood 10761608)
Punane tn 40a, 13619 Tallinn
juhatuse liige Raimu Tali
info@teejatee.ee

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

ARHITEKT: Ive Pungar
ivepungar@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
arno@opt.ee
5698 3389

PLANEERINGU KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	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 tehovarustus	5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
3.7. Kehtivad piirangud	5
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste üldised arhitektuurinõuded	7
4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
4.6. Jäätmete prognoos ja käitlemine	8
4.7. Vertikaalplaneerimine	8
4.8. Tuleohutusnõuded	8
4.9. Servituutide vajaduse määramine	8
4.10. Tehnovõrkude lahendus	9
4.10.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	9
4.10.2. Sademevee ärajuhtimine	9
4.10.3. Elektri- ja sidevarustus	10
4.10.4. Soojavarustus	10
4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	10
4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad	10
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	10
5.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	11
5.2. Müras ja vibratsioon	11
5.3. Põhjavesi ja pinnavesi	12
5.4. Radoon	12
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	13
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 29.01.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 342541;
- Telia Eesti AS poolt 26.02.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33472203;
- AS ELVESO 06.05.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 062.

Teostatud uuringud:

- 12.03.2020 OÜ Visioon Haljastus poolt teostatud Raki tee 5 puittaimestiku haljastuslik hinnang, töö nr 239/2020;
- märtsis 2020. a Estonia, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt koostatud Raki tee 5 ja Piki kinnistute detailplaneeringu mürauuring;
- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 08.04.2019, töö nr M21–19.

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1:2000
3. Tugiplaan	AS-03	M 1:1000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan	AS-05	M 1:500
6. Jaotuskilbi asukohaskeem	AS-06	M 1:500

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

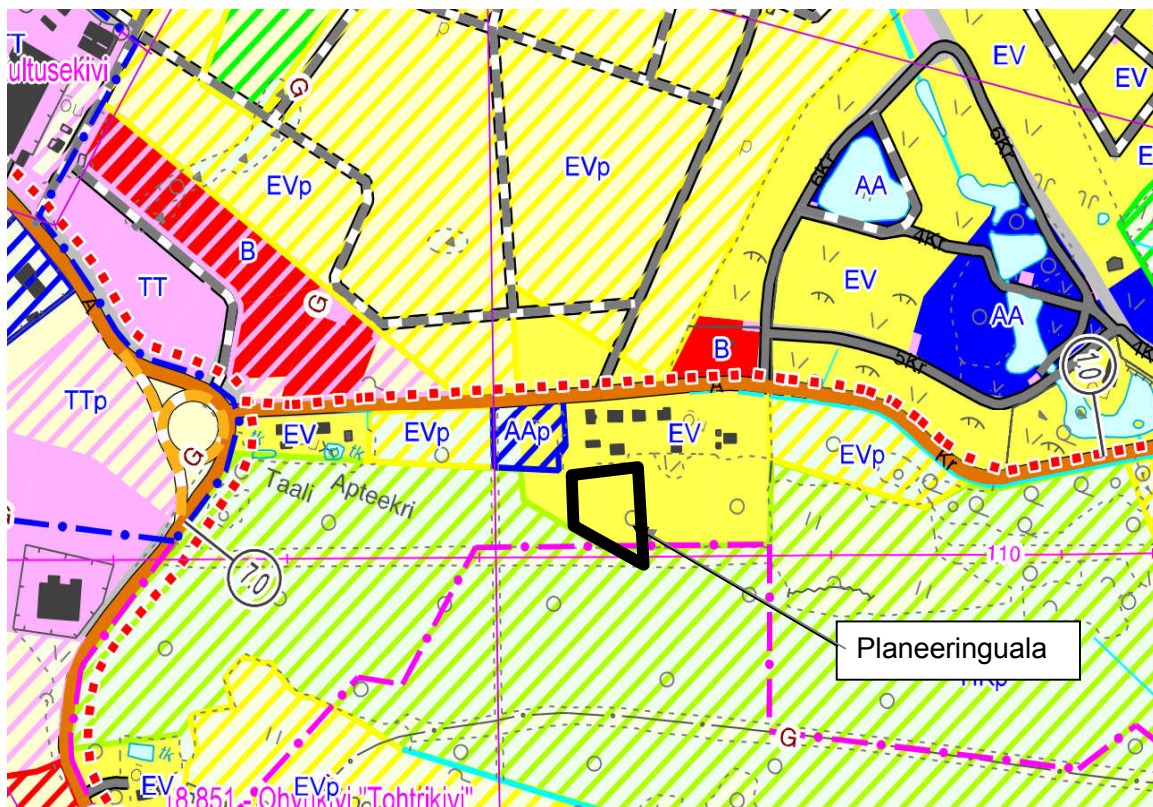
II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- 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”;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud elumumaa.



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

Planeeritav ala jääb vastavalt Rae valla üldplaneeringule elumumaade alale, mille naabriks lõuna- ja lääneservas on kaitsehaljastuse maa, põhja, idasuunal elumumaad. Lõunas külgnev kinnistu piir Lehmja külaga. Tegemist on aktiivse ehitustegevusega alaga. Piirkonnas on kehtestatud mitmed detailplaneeringud millest enamuse moodustavad elumumaa sihtotstarbega krundid. Ala idasuunal,

projekteeritud ringtee ja Põrguvälja tee ääres paiknevad äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Lehmja külas Järve tee ääres asub ~ 600 m kaugusel Assaku lasteaed. Ühistranspordi peatused paiknevad lasteaia juures, Järve ja Rööla tee ristmiku läheduses. Kinnistul kasvab kõrghaljastus.

Raki tee 5 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kehtestatud detailplaneeringuga (DP0402) määratud maakasutuse sihtotstarvet, ehitus- ja hoonestustingimused kolme elamumaa ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks. Kolme elamu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistutele, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

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

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Raki tee 5 – (Maa-ameti andmetel 22.04.2020)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:3863;
- maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%;
- kinnistu pindala: 4798 m².

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Rae külas. Juurdepääs on lahendatud Rae teelt (riigimaantee nr 11113 Assaku-Jüri teelt).

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval kinnistul puudub hoonestus.

Maa-ameti kaardiserveri andmetel kinnistu on kaetud 4625 m² ulatuses metsamaaga ja 173 m² muu maaga.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Address	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Raki tee	718 m ²	65301:001:3864	100% transpordimaa
Raki tee 3	1504 m ²	65301:001:3865	100% elamumaa
Rae tee 14	4396 m ²	65301:002:0146	100% elamumaa
Looaru	6,28 ha	65301:002:0170	100% maatulundusmaa
Loodi	4240m ²	65301:001:4620	100% maatulundusmaa
Rae tee 10a	2580 m ²	65301:001:5351	100% elamumaa
Raki tee 4	1385 m ²	65301:001:3867	100% elamumaa

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu lahendus on antud asfaltkattega 11113 Assaku-Jüri teelt. Sissesõit kinnistutele on planeeritud Raki tee (65301:001:3864) kaudu.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistuni on rajatud vee- ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik (väline tunnus KT12166) ja vee ja kanalisatsiooni.survetorustik (väline tunnus VT57477).

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritava ala maapind on lõuna suunas langev. Absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 49.57 – 51.35 m. Kinnistul kasvab kõrghaljastus.

3.7. Kehtivad piirangud

- Vee- ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik, 250 mm (väline tunnus KT12167), kaitsevöönd 2 m teljest mõlemale poole;

- vee- ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik, 250 mm (väline tunnus KT12166), kaitsevöönd 2 m teljest mõlemale poole;
- vee- ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm (väline tunnus VT57477), kaitsevöönd 2 m teljest mõlemale poole;
- elektripaigaldise kaitsevöönd, elektriõhuliin 35 – 110 kV (väline tunnus L005) kaitsevöönd 25 meetrit mõlemale poole liini telge;
- elektripaigaldise kaitsevöönd, elektriõhuliin 35 – 110 kV (väline tunnus L006A), kaitsevöönd 25 meetrit mõlemale poole liini telge.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Lähtuvalt kehtestatud planeeringule (DP0402) on kinnistu sihtotstarbeks määratud ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Raki tee 5 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbelisest kinnistust kolm elumumaa ja üks transpordimaa kinnistu.

Lahendada juuredpääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

4.2. Ehitusõigus

Käesoleva planeeringu tulemusena määratakse krundile ehitusõigus, sihtotstarve, hoone korruselisus ning ehitisealune pind. Määratakse hoonestamiseks lubatud ala, seadusest tulenevad kitsendused ja servituudid. Krundile on lubatud kuni ehitada kolm hoonet.

Krundi planeeritav ehitusõigus:

krunt pos 1

Krundi suurus	1500 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	E 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitisealune pind	225 m ²
Korruselisus	2k
Kõrgus	elamu – 8 m, abihoone – 5 m
Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind	80 m ²

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 2

Krundi suurus	1500 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	E 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitisealune pind	225 m ²
Korruselisus	2k
Kõrgus	elamu – 8 m, abihoone – 5 m
Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind	80 m ²

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 3

Krundi suurus	1531 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	E 100%
Hoonete arv	1 põhihoone + 2 abihoonet
Ehitisealune pind	225 m ²
Korruselisus	2k
Kõrgus	elamu – 8 m, abihoone – 5 m
Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind	80 m ²

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

krunt pos 4

Krundi suurus	267 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%

4.3. Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

- krundil võib paikneda kuni kolm hoonet;
- hoonete suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
- hoonete ± 0.00 on planeeritavast maapinnast 0,6 meetrit kõrgemal;
- viimistlusmaterjalina kasutada nt laudist, tellist ja krohvipinda. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale; värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- katusekalle 15 – 45°, katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- tänaväärsed piirded puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire hekiga kõrgusega max 1,5 m. arvestada naaberkinnistute lahendusi ja sobivust hoonete arhitektuuriga; piirded ei tohi avaneda tänavapoole;
- kruntide haljastamisel lähtuda projekteeritavast hoonestusest, pinnasest ja reljeefist Kõrghaljastuse rajamise kohustus on krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus min 6 m;
- hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga.

4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Raki teelt.

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

Parkimine lahendada omal kinnistul.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Alale on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang Visioon Haljastus OÜ poolt, 12.03.2020 a töö nr 239/2020.

Vaadeldav ala ja puistu asub piirkonnas, kus asetsevad alaliselt (tugevasti) liigniisked küllastunud turvastunud mullad. Liigniiskus on tingitud kõrgest põhjaveest, mis kevadel ja sügisel ulatub maapinnani. Kinnistut läbib madal kraav, kuid välitööde teostamise ajal oli kraavi mõju pinnasest liigvee ära juhtimisel vähene. Mõnevõrra kuivem, kuid siiski liigniiske ja pehme pinnasega on ala kirde-lääneosa.

Nii nagu ala jaguneb liigniiskuse ja mullastiku tüübi poolest mõneti kaheks, on erinevused ka taimestik. Enamikul alast (tugevasti liigniiske ala) on domineerivaks puuliigiks sookask, vähesel määral pakuvad liigirikkust paiguti esinevad harilikud haavad, hallid lepad, põõsarindes harilikud toomingad ja pajud – liigid, mis suudavad kasvada tugevalt liigniiskes pinnases. Suurem osa puid on nooremas keskeas, ohtralt esineb ka nooremaid puid, vanemaid puid on vähe. Alustaimestik domineerivad kõrrelised.

Ala kirde-lääneosas, väiksel siilul, kus on mõnevõrra kuivem, aga domineerib hoopis harilik sarapuu. Sarapuupõõsaste vahel kasvab siin-seal üksikuid toomingaid ja pajusid. Alustaimestik on liigivaene ja domineerivad osjad. Vaadeldaval alal I väärtusklassi (eriti väärtuslikke) ega II väärtusklassi (väärtuslikke) puittaimi ei kasva.

III väärtusklass ehk haljastuslikult olulised on enamik sarapuupõõsaid. III väärtusklassi ehk haljastuslikult olulisi puid alal ei kasva. Suur osa alal kasvavaid puittaimi, s.o valdavalt paju, harilik toomingas, harilik haab, hall lepp, sookask on haljastuslikult väheväärtuslikud – tegemist on tugevalt liigniiskes keskkonnas kasvanud metsaga, kus puudel on võra kidur, kasvutingimused kehvad ja konkurents tugev, puud kasvavad vähemal või rohkemal määral allasurutud seisundis ning levinud on lühiealised puuliigid, mis haljastuses ei ole kõrgelt hinnatud.

Säilitamist vääriks võimaluse korral harilikud sarapuud, mis on hinnatud III väärtusklassi (haljastuslik objekt nr 1). Sarapuude asukohast tulenevalt on neil lisandväärtus kahe kinnistu vahelise haljasribana. Sookased, hallid lepad ja harilikud haavad võiks säilitada gruppidega seal, kus see osutub võimalikuks (haljastuslik objekt nr 2). Üksikute puude, samuti väiksemate, mõnest puust koosnevate, puude rühmade säilitamine ei anna suure tõenäosusega tulemust ning sellised puud tihti kuivavad või osutuvad tormihellaks.

- Kavandatud ehitusõigusega kinnistutel täpsustada puittaimede hinnangut ehitusloa menetlemise käigus. Igale kinnistule koostatakse geodeetiline alusplaan, koos dendroloogilise hinnanguga;

- vältida lage- ja sanitaarraiet ja võimaluse korral säilitada samuti üle 8 cm läbimõõduga surnud ja surevaid okaspuid ;
- hoonestusala nihutamine ja kuju muutmine on lubatud ainult dendroloogilise hinnangu alusel, et säilitada väärtuslikku kõrghaljastust ehitusprojekti koostamise staadiumis;
- ehitusprojekt peab sisaldama meetmeid olemasolevate puude juurestiku, tüve ja võra kaitseks ehitustööde ajal; kaevetöid puude juurestiku kaitsealale mitte kavandada;
- säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ja kaitse (juurestiku ja tüve kaitse) ehitustööde ajal;
- säilitavate puude juurestiku kaitsealale hoonestust, kõvakatteid ega tehnovõrke mitte kavandada;
- sookased, hallid lepad ja harilikud haavad võiks säilitada gruppina seal, kus see osutub võimalikuks (pos. 1 ja 3, haljastuslik objekt nr 2)
- Raietegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga.
- ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
 - olemasoleva kõrghaljastuse raie-ja hoolduslõikusluba tuleb taotleda Rae Vallavalitsuselt luba;
 - puu tüve kaitsta tüve ümber seotud laudadega;
 - haljastuse lahendus anda ehitusprojekti staadiumi koosseisus.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil, säilitades võimalikult suures osas väljaspool hoonestusala kõrghaljastust.

Elamumaa krundil näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m.

4.6. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteinerid peavad asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel. Lähemale kui 3 m naaberkinnistu piirist paigutatud konteineri paigaldamiseks on tarvilik naabri kooskõlastus.

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduse eeskirjas sätestatud nõuetele.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49.50 kuni 51.38. Vajadusel tasandatakse maapinda. Sademevee juhtimine kõrval asuvatele kinnistutele on keelatud.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna olulist muutmist.

4.8. Tuleohutusnõuded

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

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkeseptsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjervee hüdrant paikneb Rae tee ääres planeeritavast alast ca 86 meetri kaugusel.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

- Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini;
- veetrassile, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;

- kanalisatsioonitrassile, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- elektri maakaabelliinile kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- sidekaabli kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Alale on planeeritud kolm elamumaa sihtotstarbega krunti.

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.

4.10.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on 06.05.2020. a AS ELVESO poolt väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 062.

Detailplaneeringu ala kinnistute veevarustuse tagamiseks on planeeritud vee- ja kanalisatsiooniühendus piirkonnast ÜPVK.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 1,2 m³/d (36,0 m³/kuus) ja alalt reovett kuni 1,2 m³/d (36,0 m³/kuus)

Detailplaneeringu käigus moodustatavate uutele kinnistutele projekteeritakse kanalisatsiooni vaatluskaev piiridest 1 meeter väljapoole, mis jääb kinnistute liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Detailplaneeringu alal antakse perspektiivsetele kinnistustele tehnovõrkude liitumispunktid.

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

Piirkonda ÜPVK on võimalik ühendada peale AS VIIMSI KEEVITUS tööga nr 36/17 piirkonna ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajatiste ehitamist ning üle andmist AS- le ELVESO.

Vee ja olmereovee (VK) planeeritud kogused kruntide lõikes:

Krundi pos nr	Vee kogus (m ³ /kuus)	Vee kogus max (m ³ /d)	Olmereovee kogus (m ³ /kuus)	Olmereovee max kogus (m ³ /d)
1	12,0	0,4	12,0	0,4
2	12,0	0,4	12,0	0,4
3	12,0	0,4	12,0	0,4
Kokku	36,0	1,2	36,0	1,2

4.10.2. Sademevee ärajuhtimine

Olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik ja liitumiskaev paikneb Raki teel planeeritava ala piiril, mis on ühtlasi planeeringuala sademevee eelvooluks..

Sademeveed on võimalik juhtida drenaaži/torustiku kaudu Raki teel asuvasse sademevee kaevu või immutada pinnasse planeeritud kruntide piires. Võimalik ka kombineeritud lahendus, so osaliselt immutada ja osaliselt juhtida drenaaži/torustiku kaudu sademevee eelvoolu. Sademevee juhtimine kõrval asuvatele kinnistutele on keelatud.

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaegasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitud sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Täpne sademevee lahendus anda ehituse eelprojekti koostamisel.

4.10.3. Elektri- ja sidevarustus

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 29.01.2020 a poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 342541.

Raki tee 5 kinnistu detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustuse tagamiseks, kokku 80 A on planeeritud kruntide piirile liitumiskilbid, mille toode on planeeritud 0,4 kV maakaabeliga jaotuskilbist nr 1. Jaotuskilbi nr 1 toide on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga Rae tee äärde projekteeritavast jaotuskilbist nr 2. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Täiendavad tingimused:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Sideühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 26.02.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 33472203.

Planeeritud on sidetrass Raki tee 2 ja 4 kinnistu piiril olevast sidekaevust (klass 251) kuni planeeritud kruntide piirini.

Täiendavad tingimused:

- Raki tee 5 kinnistuga piirneval alal paikneb kolmandale isikule kuuluv sidekanalisatsioon koos kaevudega. Liitumistingimuste osas leppida kokku sidekanalisatsiooni omanikuga.

4.10.4. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on kavandatud lokaalsed lahendused, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt õhk-vesi soojuspumbad.

4.11. 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.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	4798 m ²	
Kruntide arv planeeritaval alal	4	
Elamumaa	4798 m ²	94%
Transpordimaa	267 m ²	6%

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõige 1 punktist 3 ei kuulu kavandatav tegevus sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Planeeringu koostamisel on arvestatud lähiümbruste planeeringutega ja lahendusega on tagatud piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

Lähtetingimused:

- Planeeritav katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev maa-ala, 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 avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

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

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.

5.2. Müra ja vibratsioon

Raki tee 5 ja Piki kinnistute detailplaneeringu mürauuring on koostatud Estonia, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt märtsis 2020. a.

Uuringu tulemustest on näha, et detailplaneeringu elamualadel pole II kategooria alade müra päevast (65 dB lubatud müratundliku hoone teepoolsel küljel) ja öist (lubatud 60 dB) piirväärtust ületatud.

Piki kinnistu detailplaneeringu alal vastab modelleeritud müratase liikluse müra piirväärtusele.

Eeltoodust tulenevalt ei ole detailplaneeringu alal mürauuringu tulemustest lähtuvalt vajalik täiendavate mürakaitsemeetmete rakendamine.

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. 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.

5.3. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud 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.

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

5.4. Radoon

Radoonitase ($50 - 150 \text{ kBq/m}^3$) krundil on vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile kõrgel 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 radooni mõõdistuse tulemusena hoonete projekteerimiseks enne ehituslubade väljastamist..

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.

6. 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 soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava:

- Detailplaneeringu järgsete katastriüksuste moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ehitusloa väljastamine detailplaneeringuga ettenähtud ehitatud hoone kasutamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele kasutusloa taotlusi ega alustata hoone kasutamist enne, kui krunte teenindav taristu on saanud kasutusloa.

Seletuskirja koostas:

Ive Punger

09.10.2020 a