

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla
VANA-TARTU MNT 22A KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik Harjumaa
HUVITATUD ISIKUD:	Collinsbreg OÜ (äriregistri kood 14274155) Soku tee 48, Uuesalu küla, Rae vald 75331 Janar Muttik, juhatuse liige +372 5553 3077 janar@uuesalu.ee Õnnely Juusu onnelyjuusu@hotmail.ee
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Küllli Samblik 5664 2622 kylli.s@mail.com
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton 56 983 389 arno@opt.ee

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
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
2.2. Kehtestatud detailplaneeringu muutmine	6
2.3. Planeeringu koostamise eesmärk	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	7
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	7
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	7
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
3.5. Olemasolev tehnovarustus	8
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	8
3.7. Kehtivad piirangud	8
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
4.1. Krundijaotus	8
4.2. Krundi ehitusõigus	8
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
4.4. Piirded	10
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
4.7. Vertikaalplaneerimine	11
4.8. Tuleohutusnõuded	12
4.9. Servituutide vajaduse määramine	12
4.9.1. Tehnovõrkude lahendus	13
4.9.2. Veevarustus	14
4.9.3. Tuletõrjevarustus	14
4.9.4. Reoveeanalüüs	14
4.9.5. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	14
4.9.6. Elektrivarustus	15
4.9.7. Tänavavalgustus	15
4.9.8. Telekommunikatsioonivarustus	15
4.9.9. Soojavarustus	16
4.10. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	16
4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad	16
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	17
5.1. Eessõna	17
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariiohtude esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed	17
5.3. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud	18
5.4. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks	18
5.5. Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel siseruumide nõuetekohase mürataseme tagamine	18
5.6. Ehitustegevusega kaasneva müra- ja vibratsioonitaseme piirväärtuste tagamine	19

5.7. Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega arvestamine ning tehnoseadmete müra nõuetekohase mürataseme tagamine ümbruskonna elamualadel	19
5.8. Piisava insolatsiooni tagamine	19
5.9. Meetmed põhjavee kaitseks	20
5.10. Sademevee käitlemine	20
5.11. Keskkonnalubade taotlemise vajadus	20
5.12. Haljastuse lahendus	21
5.13. Heakorrastus ja olmeprügi.....	21
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	21
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	22

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 21.01.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 341588;
- Telia Eesti AS poolt 13.02.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33422369;
- AS ELVESO 09.03.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 033.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Osaühing G.E.POINT poolt 25.08.2017, töö nr 17-G363.

IV JOONISED

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1:~
2. Kontaktvõõndi analüüs	AS-02	M 1:~
3. Tugiplaan	AS-03	M 1:1000
4. Põhijoonis	AS-04	M 1:500
5. Tehnovarustuse koondplaan	AS-05	M 1:500

V KOOSKÖLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 17. detsember 2019 nr 1678 „Järveküla Vana-Tartu mnt 22a kinnistu detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”.

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

Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri;
- 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 „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Aasa-I kinnistu detailplaneering, kehtestatud 24.08.2005 otsusega nr 458;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismõisted.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Järvekülas, avalikult kasutatava Vana-Tartu maantee ääres, olemasolevate ja kavandavate elamumaa sihtotstarbega kinnistute piirkonnas.

Planeeringu ala on Jüri asulast u 6 km kaugusel ja Tallinna linnast u 3 km kaugusel.

Planeeringuala jääb Järveküla äärealale ja on ümbritsetud viimasel kümnendil ehitatud elamuhoonetest – üksik-, ridaelamutega. Lähipiirkonna ridaelamud ja üksiklamud on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned.

Lähipiirkonnas on kehtestatud detailplaneeringutega kinnistud, kuhu on planeeritud üksiklamud või ridaelamud. Suuremal osal planeeritud aladel on väljaehitatud teed ja tehnovarustus ning ka osaliselt hoonestatud.

Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut. Olemasoleva hoonestuse paiknemine 11330 Järveküla-Jüri tee suhtes ei ole üheselt määratletud. Peamiselt paiknevad olemasolevad hooned 15 – 30 meetri kaugusel teekatendi servast.

Vahetusse lähedusse, kirdesse jääb perspektiivse Järveküla keskusal. Järveküla keskuseala on Peetri alevikku ja Järveküla omavahel ühendav teenuste ja transpordi sõlmpunkt, kus ühinevad Vana-Tartu mnt, perspektiivne Tallinna väike ringtee ning autonoomne ühistranspordi koridor (tramm, BRT) peatuse- ja depoaalaga. Ümber transpordisõlme on planeeritud uus segakasutusega ala. Soositud teenused piirkonnas: kaubandus-, toitlustus- ja teenindusasutused, kultuuri- ja ametiasutused, raamatukogu, pangakontor (-hoone), väljak, ühistranspordi kasutust teenindavad hooned.

Piirkond on suures osas välja ehitamata.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringu ala piirneb kirdes 11330 Järveküla-Jüri teega. Riigi põhimaantee 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 1,7 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialade ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala lähialal. Bussipeatused Veski paiknevad 11330 Järveküla-Jüri tee ääres ca 300 meetri kaugusel planeeringualast ning bussipeatused Järveküla asuvad 440 meetri kaugusel. Planeeringualast 1,5 km kaugusel Tartu maantee ääres on bussipeatus Peetri.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres (Reti tee 20) paikneb piirkonda teenindav põhikool Järveküla kool. Planeeringualast edelas asub 770 m kaugusel, kinnistul Leerimäe tee 1, lähim lasteaed „Leerimäe”.

Peetri tee ääres (planeeringualast 460 m kaugusel) paikneb toitlustusasutus Vanaveski ja Peetri tee äärde jääval kinnistul Kodu tee 1 on sihtotstarve elamumaa 60% ja ärimaa 40%.

Planeeringuala lähim park – Peetri park, asukohaga Pargi tee 1a, on planeeringualast põhjas 720 m kaugusel.

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

Lähtuvalt kontaktvõõndi analüüsist ei ole kavandatud tegevus vastuolus olemasoleva keskkonnaga ja piirkonda sobiv:

- arenev elukeskkond;
- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteeaga;
- head ühendusteed lähimate küladega;
- olemasolev infrastruktuur (kõik vajalikud kommunikatsioonid);
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Elamumaa (EV) väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusosalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Väljavõte koostatavast Rae valla üldplaneeringu põhjapiirkonna koondplaanist.



Elamumaa (Ev) Üksikelamu, kaksikelamu ning arhitektuurset ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Ridaelamumaa (Er) kolme- ja enam korteriga ning eraldi põhisissepääsuga ridaelamu ning arhitektuurset ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kaks elamumaa sihtotstarbega krunti hoonestatuna üksik- ja kaksikelamuga ning ühe ärimaa sihtotstarbega krundi hoonestatuna väikesemahulise ärihoonega. Planeeritud ärihoone asukohaks on määratud Vana-Tartu maantee äärne ala.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Vana-tartu mnt 22a maaüksuse maakasutus elamumaa. Planeerimisseaduse kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet ulatuslikult muudetakse.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbega krunt on võrreldes elamupiirkonnaga väikesemahuline, jääb tiheda liiklusega maantee äärde ja haakub lähialasse jääva perspektiivse Järveküla keskusega.

2.2. Kehtestatud detailplaneeringu muutmine

Vana-Tartu mnt 22a kinnistu jääb kehtestatud Aasa-I kinnistu detailplaneeringu alasse. Järveküla Aasa-I detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 24.08.2005 otsusega nr 458. Kehtestatud detailplaneeringus on kinnistu Vana-Tartu mnt 22a (pos 19) sihtotstarve 30% ärimaa ja 70% elamumaa. Ehitusõigus on antud ühe ärihoone, ühe üksikelamu ja ridaelamu ehitamiseks.

Koostatava detailplaneeringu lahendus näeb ette moodustada kinnistust Vana-Tartu mnt 22a viis krunti, millest elamumaa- ja ärimaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ning kahele krundile on määratud sihtotstarve transpordimaa, mis tagavad juurdepääsu planeeritud kruntidele. Määratud ehitusõigus võimaldab ehitada üksikelamu abihoonetega, ehitada paariselamu ja ärihoone.

Kehtiva detailplaneeringu muutmine tagab parema maakasutuse. Igale planeeritud hoonele on moodustatud oma krunt, millele juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamiseks on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundid.

Koostatud detailplaneeringu kehtestamise järgselt muutub planeeringualasse jäävas osas kehtiv detailplaneering kehtetuks.

2.3. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Rae Vallavolikogu 24.08.2005 otsusega nr 458 kehtestatud Järveküla Aasa-I kinnistu detailplaneeringut pos 19 osas. Eesmärk on olemasolev 70% elamumaa ja 30% ärimaa sihtotstarbeline kinnistu jagada elamumaa- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning neid teenindavateks transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, määrata ehitusõigus, hoonestustingimused, lahendada juurdepääs, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustatus ning haljastus.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järvekülakülas, 11330 Järveküla-Jüri tee ja Niidu tee vahelisel alal.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,0 ha.

Planeeringualale jääb kinnistu Vana-Tartu mnt 22a suurusega 9324 m², katastritunnusega 65301:001:1522, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 10782702 ja mille kaasomanikud on EVERUS ÄRIMAJAD OÜ ja Õ. Juusu.

Kinnistu Vana-Tartu mnt 22a on olemasolevate taluhoonetega ja vähese kõrghaljastusega heakorrastatud õuealaga. Vaadeldava kinnistu Vana-Tartu maantee äärde jääv osa on looduslik rohumaa

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kasutusotstarbed

Vana-Tartu mnt 22a kinnistu sihtotstarve on elamumaa 70%, ärimaa 30%.

Olemasolevad hooned

Planeeringu ala on hoonestatud:

11101 Üksikelamu, ehitusregistri kood 116018408, ehitisealunepind 243 m², 1-korruselise;

12744 Elamu, kooli vms abihoone, ehitusregistri kood 116018410, ehitisealune pind 280 m², 1-korruselise;

12744 Elamu, kooli vms abihoone, ehitusregistri kood 116018409, ehitisealune pind 46 m², 1-korruselise.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Niidu tee 1, katastritunnus 65301:001:1521, pindala 2372 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 7-korteriga, 2-korruselise ridaelamuga;

Niidu tee 3, katastritunnus 65301:001:1524, pindala 1212 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruseliste üksikelamutega;

Niidu tee 5, katastritunnus 65301:001:1526, pindala 1200 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga;

Niidu tee 7, katastritunnus 65301:001:1528, pindala 1202 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga;

Niidu tee 11, katastritunnus 65301:001:1533, pindala 1203 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga;

Niidu tee 13, katastritunnus 65301:001:1535, pindala 1205 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga;

Niidu tee 13a, katastritunnus 65301:001:1536, pindala 499m²,sihtotstarbega üldkasutatav maa100%;

Niidu tee 15a, katastritunnus 65301:001:1737, pindala 527m²,sihtotstarbega üldkasutatav maa100%;

Niidu tee 15, katastritunnus 65301:001:1738, pindala 1541 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga;

Niidu tee 19, katastritunnus 65301:001:1741, pindala 1506 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga;

Niidu tee 21, katastritunnus 65301:001:1742, pindala 1526 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 2-korruselise üksikelamuga;

Niidu tee 23, katastritunnus 65301:001:1744, pindala 4003 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 6-korteriga, 2-korruselise ridaelamuga;

Niidu tee 23a, katastritunnus 65301:001:1542, pindala 50 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%, hoonestatud alajaamaga;
11330 Järveküla-Jüri tee, katastritunnus 65301:001:1519, pindala 738 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistule on juurdepääs 11330 Järveküla-Jüri teelt e. Vana-Tartu maanteelt (65301:001:0594). Paralleelselt Vana-Tartu maanteega kulgeb 11330 Järveküla-Jüri tee kergliiklustee (65301:001:1519).

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal piki 11330 Järveküla-Jüri maanteed kulgevad kõrge- ja madalpinge maakaablid, sidekaabel ja veetoru.

Vana-Tartu mnt 22a kinnistul on olemas elektri maakaabel ja sidekaabel. Planeeringu ala kirdepoolsel naaberkinnistul paikneb alajaam (Niidu tee 23a). Vee- ja kanalisatsioonitorustik kulgeb loodesse jääval Niidu teel u 45 m kaugusel.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualal on vähesel määral kõrghaljastust. Kinnistu sissesõidutee äärde on istutatud lehtpuud, siseteede ääres on kohati lehtpõõsahekid. Olemasolevale õuealale on istutatud igihaljad põõsaid ja teisi dekoratiivpõõsaid ja -puid.

Planeeringuala 11330 Järveküla-Jüri tee poolne ala on looduslik rohumaa.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatiste kaitsevööndid:

- siderajatis, kaitsevöönd 1 m liinist mõlemale poole;
- elektri maakaabel, kaitsevöönd 1 m liinist mõlemale poole;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea välimisest servast.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeringu lahenduses on kavandatud Vana-Tartu mnt 22a kinnistule viis krunti. Kahele planeeritud krundile on määratud elamumaa sihtotstarve, ühele ärimaa sihtotstarve ja kahele transpordimaa sihtotstarve:

Pos 1 krunt suurusega 2785 m², sihtotstarve ärimaa*;

Pos 2 krunt suurusega 4002 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 3 krunt suurusega 2000 m², sihtotstarve elamumaa;

Pos 4 krunt suurusega 202 m², sihtotstarve transpordimaa;

Pos 5 krunt suurusega 335 m², sihtotstarve transpordimaa.

*on lubatud kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, majutus-, büroo- ja kontorihooned. Hoonesse kavandatava tegevusega ei tohi kaasneda kahjulike mõjude levikut äriterritooriumist väljapoole.

4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	ärimaa
Hoonete suurim arv krundil	2 (ärihoone + 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	800 m ² (abihoone ehitisealune pind kuni 80 m ²)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m ärihoone; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2
Parkimiskohtade arv	32
Krundi täisehituse %	28%

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (ühepereelamu +2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	540 m ² (abihoonete ehitisealune pind kuni kokku 80 m ²)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2
Parkimiskohtade arv	3
Krundi täisehituse %	14%

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (paariselamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	400 m ² (abihoonete ehitisealune pind kuni kokku 80 m ²)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2
Parkimiskohtade arv	4
Krundi täisehituse %	20%

Pos 4 – 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa
Krundile ehitusõigust ei määrata.	

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

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	elamutel 0 – 30°
	ärihoone 0 – 15°
Maksimaalne kõrgus: maapinnast:	elamutel 8 m
	ärihoonel 9 m
Maksimaalne korruselisus	2 korrust
Välisviimistlus:	betoon, klaas, kivi, krohv, puit, vineer, plekk (lubatud kasutada kuni 40% ulatuses ärihoone fassaadi pinnast).
Katusematerjal:	kivi, rullmaterjal, plekk
Katusekatte värvitooniks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).	

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

Ärihoonel 11330 Järveküla-Jüri maantee poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjaliilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

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

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

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride

üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad helisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

- eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende helisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa helisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

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

4.4. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit, sh ärimaa krundi ümber piirde rajamine on kohustuslik.

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

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale riigiteelt 11330 Järveküla-Jüri tee. Tagamaks juurdepääsu planeeritud kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 4 ja 5, kus paikneb olemasolev krundisisene sõidutee. Planeeritud tee on purustatud kivikattega.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standardi EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Ehitise otstarve	Asutuse / elamu asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv krundil	Planeeritav parkimiskohtade arv
Planeeritav ärihoone	1 / 60	1600:60 = 27	32
Olemasolev üksikelamu	3 parkimiskohta eluasemele	3×1 = 3	3
Planeeritud paariselamu	2 parkimiskohta eluasemele	2×2 = 4	4
Planeeritaval maa-alal kokku		34	39

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Riigitee ja planeeringu ala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt ja kooskõlastada see Maanteeametiga;
- teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringu alale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;

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

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Elamu- ja ärimaaga kruntide haljastamisprojektide koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõuetega:

- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m, läbivate teede äärde puudeallee;
- ärimaa krundi haljasala on 20% krundi pinnast, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 (sihtotstarve ärimaa) 5 puud;

pos 2 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) 7 puud;

pos 3 (sihtotstarve elamumaa – paariselamu) 12 puud.

Planeeritud ärimaa sihtotstarbega krundi haljasalad moodustab 40% krundi pinnast.

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

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

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

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

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

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Hoonete ehitusprojektidega lahendada nii hoonete ehitus- kui ka kasutusaegne jäätmehooldus vastavuses jäätmeseaduse jt seda valdkonda reguleerivatele nõuetele.

Probleemtooted ja nendest tekkivad jäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda liigiti muudest jäätmetest eraldi. Jäätmekäitleja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele või andma need käitlemiseks üle vaid isikule, kellel on õigus neid vastu võtta.

Ehitusjäätmete taaskasutamiseks on vajalik jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on pindmiselt ebaühtlane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 42.60 – 43.59 m, kerge tõusuga kirdest edelas. Planeeritud krunt pos 1 jääb planeeringu ala madalamasse ossa, kus maapind tõuseb kõigis suundades. Naaberkinnistu Niidu tee 23 maapinda on tõstetud ja selle kõrgusarvud planeeritava ala ääres jäävad vahemikku 44.33 – 44.60, s.o ca 1 – 1,5 m kõrgemal kui tänane planeeritav ala. Kavandatud on planeeritava ala pos 1 osas maapinda tasandada, tõsta kuni 0,5 m kõrgemale olemasolevast maapinnast.

Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale kruntidele. Vertikaalplaneeringu lahendusega välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutele.

Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestatakse maksimaalselt olemasoleva reljeefiga. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

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

4.8. Tuleohutusnõuded

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

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

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritud ühepere- ja paariselamute minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Planeeritud ärihoone minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP1.

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud hoonetevaheline kuja vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, peab tule levikut piirama ehituslike abinõudega.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs planeeritud teelt pos 4 ja 5. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Lähim tuletõrjehüdrant paiknevad Niidu teel (kinnistu Niidu tee 1 kõrval, u 100 m kaugusel).

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

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

Pos 1

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile, 1 m mõlemale poole kaablit, pos 2 krundi omaniku kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale madalpingekaablile, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- servituudivajadusega ala olemasolevale sidekaablitele, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale madalpingekaablitele, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee-, sademevee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- juurdesõidu servituudivajadusega ala pikkusega kuni 26 m avalikuks kasutamiseks.

Pos 5

- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee-, sademevee- ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.
- juurdesõidu servituudivajadusega ala pikkusega kuni 40 m avalikuks kasutamiseks.

11330 Järveküla-Jüri tee (65301:001:1519)

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

11330 Järveküla-Jüri tee (65301:001:1736)

- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

11330 Järveküla-Jüri tee (65301:001:4369)

- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

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

- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaabli trassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud veetrassile, 2 m laiuselt trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Niidu tee (65301:001:1518)

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

Niidu tee 1 (65301:001:1521)

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

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

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

4.9.1. Tehnovõrkude lahendus

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

Planeeritud on lisaks olemasolevale üksikelahemule üks paarielamu ja üks ärimaa ning kaks ärimaa krunti.

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

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

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovarustuse koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.9.

4.9.2. Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt AS ELVESO 09.03.2020 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 033.

Tehniliste tingimuste kohaselt on AS ELVESO nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett koguses kuni 2,2 m³/d (66,0 m³/kuus).

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

4.9.3. Tuletõrjevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagab olemasolev hüdrant Niidu teel (Niidu tee 1 kinnistu kõrval) ning tagada nende veevajadus min. 10 l/s.

4.9.4. Reoveekanaliseatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 2,2 m³/d (66,0 m³/kuus).

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni ühendus ühiskanalisatsiooniga on planeeritud 11330 Järveküla-Jüri kergliiklusteel asuvasse isevoolsesse reovee kanalisatsioonikaevu, ÜPVK piirkonnas (vt tehniliste tingimuste LISA 1).

Trassid on planeeritud tee maa-alale ja kanalisatsiooni vaatluskaevud kruntide piirist ca 1 m kaugusele. Vaatluskaevud jäävad planeeritud kruntide liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Liitumispunktid on kujutatud tehnovõrkude plaanil AS-04. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2,0 bar.

Trassidele juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud trassivaldaja kasuks servituudivajadusega ala laiussega 2+2 m.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule (üldkasutatavale maale).

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

Kui vee- ja kanalisatsiooniga liitumist ei ole võimalik lahendada AS ELVESO tehniliste üldnõuetega kooskõlas, tuleb paigaldada uus Aasa reoveepumpla.

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist ja Aasa RVP rekonstrueerimist.

Tabel nr 1- Vee, olmereovee ja sademevee (VKS) 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)	Sademevee max kogus (l/s)
1	36	1,0	36	1,0	10
2	10	0,4	10	0,4	3
3	20	0,8	20	0,8	3
Kokku	66	2,2	66	2,2	16

4.9.5. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud lokaalselt krundipõhiselt. Maa-ameti geoportaali andmetel asub geoloogilise aluspõhja kivim antud alal 1 m sügavusel. Planeeritud on pos 1 osas olemasolevat maapinda tasandada, tõsta kuni 0,5 m ulatuses, mis ei ületa naaberala kinnistute maapinna kõrgust.

Kruntide pos 2 ja pos 3 osas maapinna reljeef on ühtlasem. Maapinna tõstmise vajaduse korral peab see jääma lubatud piiridesse, so kuni 0,5 meetrit. Rohealade osakaal orienteeruvalt kruntide lõikes on järgmine: pos 1 – 40%, pos 2 – 55% ja pos 3 – 70%.

Lähtudes eeltoodust ja arvestades sademevee võimalike maksimaalseid koguseid on sademevee ärajuhtimine lahendatud kruntide lõikes alljärgnevalt:

- Pos 1 planeeritud parkla alale on ette nähtud õli- ja liivapüüdurid ning sademevee imbsüsteem, mis annab võimaluse sademevee (max ca 10 l/s) ära juhtimiseks krundi kõvakattega platsilt ja põhihoone katuselt.
- Kruntide pos 2 ja 3 sademevee kogused on suhtelised minimaalsed (max ca 3 l/s) ja planeeritud on need immutada rohealadel pinnasesse.

Sademevee vooluhulgad arvutatakse vastavalt Eesti standardile EVS 848:2013. Selle kohaselt on kruntide sademevee vooluhulkade kogused toodud tabelis nr 1.

Sademevee puhastus peab vastama veeseaduse §-ile 129 ja suublasse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise etapis.

4.9.6. Elektrivarustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 21.01.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 341588.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 1440 A, faaside arv 3.

Planeeringuala kruntide varustamine elektriga nähakse ette olemasolevast alajaamast Kalmu-3:(Rae).

Planeeritud kruntide pos 1 ja 3 varustamiseks elektriga on alajaama Kalmu-3:(Rae) kinnistule Niidu tee 23a, krunt pos 1 krundipiirile kavandatud jaotus-liitumispunkt. Krunt pos 3 elektriga varustamiseks nähakse ette läbi krundi pos 1 maakaabli trassikoridor koos servituudivajaduse alaga krundi pos 3 omaniku kasuks.

Planeeritud krundil pos 2 on olemasolev liitumiskilp.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 4 ja 5 ei ole ette nähtud tänavavalgustust.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

4.9.7. Tänavavalgustus

Tänavavalgustus on planeeritud krundipõhiliselt ja lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

4.9.8. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamiseks on Telia Eesti AS poolt väljastatud 13.02.2020 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33422369.

Planeeritavate hoonete sidevarustus on lahendatud 11330 Järveküla-Jüri tee kergliiklustee maa-alal paiknevast olemasolevast sidevõrgust.

Igale planeeritavale hoonele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Sidekanalisatsioon on planeeritud tee maa-alale. Planeeritud krundil pos 3 on olemasolev liitumine sidevõrguga, mis nähakse ette säilitada ja olemasolevale sidekaablile on planeeritud servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks.

Planeeringu lahenduses on ette nähtud servituudivajadusega ala trassi teljest mõlemale poole 1 m.

Planeeritud hoonetele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Sidekanalisatsioon ja liitumispunktid on planeeritud avalikult kasutatavate teede maa-alale.

Täiendavad tingimused siderajatiste rajamisel:

- Tellida Telia Eesti AS poolt ehitusprojekti koostamiseks tehnilised tingimused.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt Ehs § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda Ehs ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

4.9.9. Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ettenähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Kütteallikane võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küttekihte.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole soovitatav, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

Lahendused täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

4.10. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

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

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

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

4.11. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	1,0 ha	
Kavandatud kruntide arv	5	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	6002 m ²	64%
ärimaa	2785 m ²	30%
transpordimaa	537 m ²	6%
Planeeritud. parkimiskohtade arv:	39	
Haljastus% (minimaalselt)	25%	
(maksimaalne)	70%	

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksik-, paaris- ja ärihoone 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:

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

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

- võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud;
- meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks;
- eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel siseruumide nõuetekohase mürataseme tagamine;
- ehitustegevusega kaasneva müra- ja vibratsioonitaseme piirväärtuste tagamine;
- planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega arvestamine ning tehnoseadmete müra nõuetekohase mürataseme tagamine ümbruskonna elamualadel;
- piisava insulatsiooni tagamine;
- meetmed põhjavee kaitseks;
- sademevee käitlemine;
- keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt kavandatavast tegevusest;
- haljastuse lahendus;
- heakorrastus ja olmeprügi.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariolukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamu- ja ärimaale ning keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast avariist

ja võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja tervisekaitse tagamiseks.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

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. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Detailplaneeringu lahenduse elluviimisel ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, müra taseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeringualasse jäävale kinnistule ehitusõiguse määramisega on võimalikud ehitustegevusega kaasnevad riskid, mis on ajutised ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus võib esineda vibratsioon, müra ja mõningane õhureostus (näit tolmu ja lõhn) ja ehitustegevusest tekkivad jäätmed.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning heast tavast.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

5.4. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas ($10 - 30 \text{ kBq/m}^3$).

Rakendades projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, on tagatud radooniohutu keskkond siseruumides.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m^3 .

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

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

5.5. Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel siseruumide nõuetekohase müra taseme tagamine

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada müra tasemed, mis ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid. Normtasemete saavutamiseks eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel rakendada müravastaseid meetmeid vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul tagada paigaldatavate tehnoseadmete müratase, mis 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.

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 $R_{tr,s,w}^3 + C_{tr}^4$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- Eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

5.6. Ehitustegevusega kaasneva müra- ja vibratsioonitaseme piirväärtuste tagamine

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. 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.

Välisõhus levivale mürale kehtivad Eestis normtasemed, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja vibratsiooni piirväärtused on äratoodud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

Ehitustegevusega kaasnevad müra – ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada kehtestatud normtasemeid ja piirväärtusi.

5.7. Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega arvestamine ning tehnoseadmete müra nõuetekohase mürataseme tagamine ümbruskonna elamualadel

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) asukoha valikul tagada paigaldatavate tehnoseadmete müratase, mis 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.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega.

Ärihoonele paigaldatavad tehnoseadmed on müra häiringute vältimiseks soovitatav paigutada elamutest võimalikult kaugelt (võimalusel sellistele hoonekülgedele, mis ei ole suunaga elamute poole).

5.8. Piisava insolatsiooni tagamine

Uusehitiste rajamisel ei tohi insolatsioon ehk otsene päikesekiirgus olemasolevas eluruumis nii oma- kui naaberkinnistutel väheneda rohkem kui poole võrra. Vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 peab eluruumides olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Elamutes, koolieelsetes lasteasutustes, õppeasutustes, hoolekandetasutustes, haiglates planeeringute koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt 2,5-tunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesekiirguse pääsmine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Vajadusel tuleb planeeringu koostamise käigus koostada insolatsiooni analüüs.

Liginullenergia hoonete kavandamisel toob nõude täitmine kaasa ülekuumenemise riski, mille vältimiseks näha ette meetmed.

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

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

5.9. Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele;
- kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt:
EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;
RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee 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.

5.10. Sademevee käitlemine

Sadamevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sadameveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sadamevee reostumist. Sadameveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sadameveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sadamevee reostumist. Katustelt ärajuhitatavat sadamevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine peab välistama vee valgumise naaberkinnistutele ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Sadamevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

5.11. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Elamutes tekib peamiselt sega olme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa tootlemine ei ole vajalik.

Äri hoone puhul lähtuda jäätmeloa taotlemise vajadusest tulenevalt kavandatavast hoone kasutusotstarbest ning tehnoloogiatest. Vajadusel taotleda jäätmeluba enne hoone kasutusloa taotlemist.

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 a määrus nr 67 “Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on vajalik, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed, mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MWth. Eeldatavalt kavandatavate hoonete puhul õhusaasteloa künniskoguseid ei ületata. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne hoone kasutusloa taotlemist.
- Veeseaduses on määratletud millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Veeseaduse § 8 lõike 2 punktide 4 ja 7 kohaselt on sademeveega saasteainete juhtimiseks suublasse ja tahkete ainete uputamiseks või heitmiseks veekogusse (näiteks truupide paigaldamine) vajalik vee erikasutusloa olemasolu.

Sademevee ärajuhtimine on lahendatud lokaalselt krundipõhiselt. Planeeritud parkla alale on ette nähtud sademevee imbsüsteem, mis annab võimaluse sademevee ära juhtimiseks krundi kõvakattega platsilt ja põhihoone katusel.

Sadamevee puhastus peab vastama Veeseaduse § 129-le. Suublasse juhitud sadamevesi peab vastama ka keskkonnaministri 08.11.2019 määrus 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-

sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastava hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused". Antud määruse §7 lg 3 määrab, et sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgemat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Veeseaduse §127 lõige 1 alusel ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ja lähemal kui 50 meetrit veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Tingimused sademevee pinnasesse immutamiseks põhjavee taseme, aluspõhja sügavuse ja veehaarde osas on täidetud.

- Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes jäätmeseaduse § 74 lg 1 punktidest 1 ja 2 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõend. Teate vormile tuleb lisada selle maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse. Maapõueseaduse § 96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise, sama § 97 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise korra. Nõusolekut saab taotleda pärast asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

5.12. Haljastuse lahendus

Vastavalt kehtivale Rae valla üldplaneeringule on ette nähtud istutada krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6m. Vana-Tartu maantee äärde on kavandatud puudeallee. Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud säilitada maksimaalses mahus.

Haljastus ei tohi takistada päästetöid.

Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus.

Haljastuse paiknemise planeerimisel hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti Standard EVS 843:2016.

Puude likvideerimist Rae valla territooriumil reguleerib Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatuid puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd”.

5.13. Heakorrasutus ja olmeprügi

Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid arvestades planeeritud ehitusmahte, ei teki olulises mahus jäätmeid.

Jäätmekäitleja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele või andma need käitlemiseks üle vaid isikule, kellel on õigus neid vastu võtta.

Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres, mis tagab lihtsa liikluskorraldusliku ligipääsu. Jäätmekonteinerite asukoha valikul järgida jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

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

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- tehnoõrkude ja -rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- tehnoõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehitusloa taotlemine ning ehitamine.

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

Koostas: Külli Samblik
11.12.2020