

Harjumaa, Rae vald, Rae küla
**Piki kinnistu ja lähiala
detailplaneering**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD: Aare Kirsme
akirsme@gmail.com
Triin Kirsme

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 tehnovarustus	5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	5
3.7. Kehtivad piirangud	5
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	5
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	6
4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus	6
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	8
4.10.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine	8
4.10.2. Sademevee ärajuhtimine	9
4.10.3. Elektri- ja sidevarustus	9
4.10.4. Soojaruum	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. Müra ja vibratsioon	11
5.3. Põhjavesi ja pinnavesi	12
5.4. Radoon	12
6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 19.12.2019. a väljastatud tehnilised tingimused nr 340528;
- Telia Eesti AS poolt 17.01.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33310878;
- AS ELVESO 26.02.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 027.

Teostatud uuringud:

- 13.03.2020 OÜ Visioon Haljastus poolt teostatud Piki kinnistu puittaimestiku haljastuslik hinnang, töö nr 240/2020;
- 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 Amaate AKM poolt 01.07.2019, töö nr T-039-19.

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

V KOOSKÕLASTUSTE TABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA

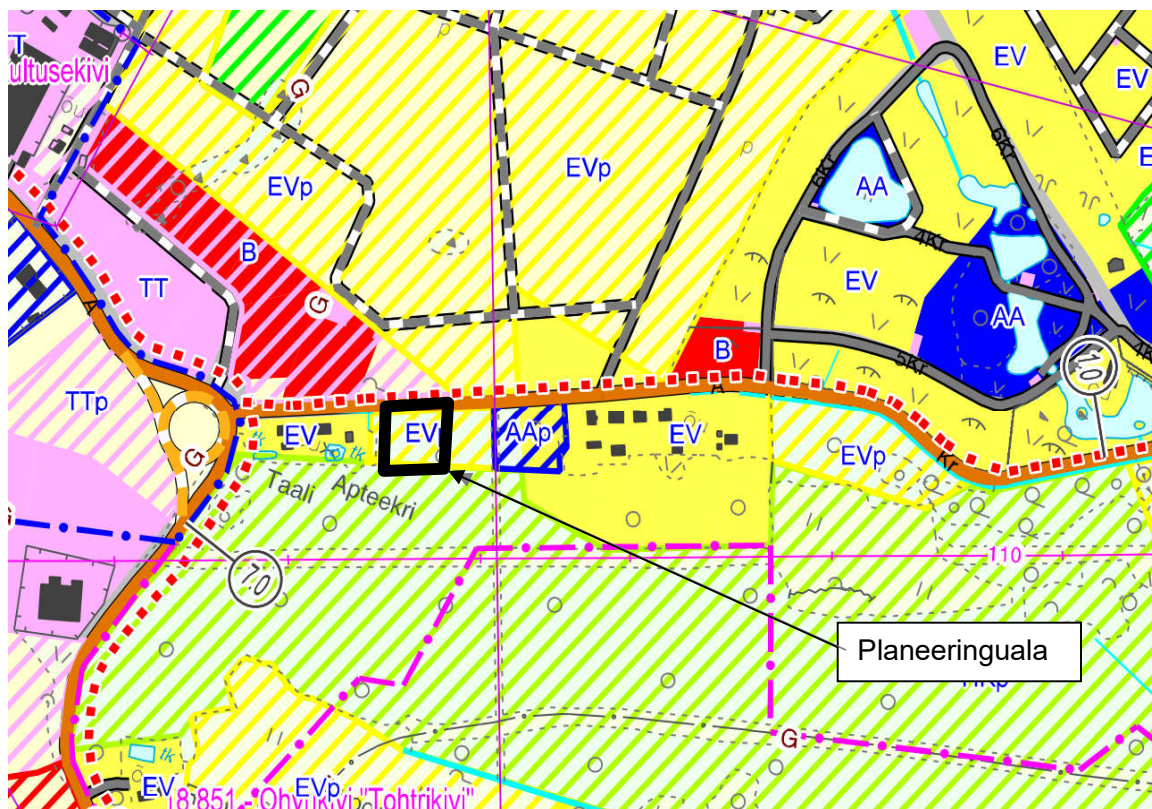
II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
- Rae valla arengukava 2016 – 2025;
- Rae valla 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”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- 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 elamumaa.



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

Piki kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta maatulundusmaa sihtotarve elamumaaks, kahe krundi moodustamine, ehitus- ja hoonestustingimuste määramine kahe 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

Piki – (Maa-ameti andmetel 07.04.2020)

- katastriüksuse tunnus: 65301:002:0455;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 3438 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.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
11113 Assaku-Jüri tee	4,81 ha	65301:002:0178	100% transpordimaa
11113 Assaku-Jüri tee L11	443 m ²	65301:001:5354	100% transpordimaa
Rae tee 8	1514 m ²	65301:001:5350	100% elamumaa
Rae tee 8a	1508 m ²	65301:001:5353	100% elamumaa
Tungri	13674 m ²	65301:002:1840	100% maatulundusmaa
Rae tee 4	3806 m ²	65301:002:0055	100% elamumaa

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb riigimaantee 11113 Assaku-Jüri teega. Juurdepääs transpordimaalt 11113 Assaku-Jüri tee L11 kaudu.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistut läbib elektriõhuliin alla 1 kV (väline tunnus M197148200) koos kaitsevööndiga, elektri maakaabelliin (väline tunnus MKL197148200), ehitistel olev geodeetiline märk (väline tunnus 216295). Vee- ja reoveekanaliseerimise torustikud, sidekaabelliin asuvad Rae teel kinnistu piiril.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritava ala maapind on lõuna suunas langev. Absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 51.50 – 50.77 m. Kinnistul kasvab kõrghaljastus.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava ala maakasutuspiirangud:

- maa-alune vee- ja kanal. vabavoolne torustik alla 2 m sügavus alla 250 mm (väline tunnus KT12159), kaitsevöönd 2 m teljest mõlemale poole;
- maa-alune vee- ja kanal. vabavoolne torustik alla 2 m sügavus alla 250 mm (väline tunnus KT12158), kaitsevöönd 2 m teljest mõlemale poole;
- maa-alune vee- ja kanal. survetorustik alla 250 mm (väline tunnus VT57484);
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 30 m.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada Piki maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, seada moodustavatele kruntidele ehitusõigus ja

hoonestustingimused. Lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

4.1. Krundijaotus

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

4.2. Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1

Krundi suurus	1530 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	1638 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	270 m ²
Maakasutuse sihtotstarve	L 100%

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Krundil võib paikneda kuni kaks 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;
- hoonete eelistatud materjalid on betoon, kivi, puit, klaas;
- katusekalle 15 – 45°, katusekatte värviks valida tüme toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- tänaväärsed piirded puidust lattaed, kinnistute vahel võrkpiire hekiga kõrgusega max 1,5 m. arvestada naaberkinnistu lahendusest;
- 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 on asfaltkattega 11113 Assaku-Jüri teelt transpordimaa 11113 Assaku-Jüri tee L11 kaudu.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet;
- 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.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Maanteeametit menetlusse.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Piki kinnistu puittaimestiku haljastusliku hinnangu koostas 13.03.2020 OÜ Visioon Haljastus, töö nr 240/2020..

Vaadeldaval alal I väärtusklassi (eriti väärtuslikke), II väärtusklassi (väärtuslikke) ega III väärtusklassi puittaimi ei kasva.

Enamik alal kasvavaid puittaimi on haljastuslikult väheväärtuslikud – tegemist on 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. Enamiku alal kasvavate puude efekt haljastuses seisneb biomassis. Noored sanglepad on enamjaolt haljastuslikult väheväärtuslikud, ehk hinnanguliselt 95% halle leppasid kuuluvad IV väärtusklassi. Üksikud lepad, mille seisukord on halb, on haljastuslikult V väärtusklass, selliseid leppasid on hinnanguliselt 5%, millel on tüves vigastused või mis kasvavad väga viltu. Kui Rae tee poolne osa välja arvata, siis ülejäänud alal moodustabki puurinde vaid hall lepp. Põõsarinne (siin ei ole arvestatud kuni 1,5 m kõrgust noort järelkasvu) kuulub IV väärtusklassi.

Kaaluda võiks osade nooremapiilsete ja sirgetüveliste harilike haabade säilitamist. Kuigi IV väärtusklassi hinnatud vanemad harilikud haavad on pealtnäha heas seisukorras, kipub vanematel haabadel olema tihti tüves mädanikke, mistõttu eelistada tuleks nooremate haabade säilitamist. Biomassi säilitamise eesmärgil võiks kaaluda osa hallide leppade säilitamist. Kuna tegemist on monokultuurse puistuga, on üksnes nii võimalik alal säilitada kõrghaljastust.

Mõistlik on puid säilitada rühmadena, kuna üksikute puude säilitamine ei anna tihti tulemusi ning puud võivad muutuda tormihellaks või hukkuda. Põõsastest võib säilitada mõned kompaktsema võraga harilikud toomingad ja pajud.

- Raieluba ei või taotleda enne ehitusprojekti eskiisi kooskõlastamist Rae vallavalitsuse poolt;
- 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 puid;
- raiegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga;
- 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 tehnovörke mitte kavandada;
- ehitustööde ajaks on ette nähtud järgmised puude säilitamise meetmed:
 - olemasoleva kõrghaljastuse raie-ja hooldusloikulusuba tuleb taotleda Keskkonnaametilt ning vastava töö peab teostama arborist;
 - puu tüve kaitsta tüve ümber seotud laudadega;
 - haljastuse lahendus anda ehitusprojekti staadiumi koosseisus.

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 jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringu ala on väikese reljeefiga, kõrgused jäävad 51.50 kuni 50.77 abs. Vajadusel tasandatakse maapinda. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Sademevee juhtimine kõrval asuvatele kinnistutele on keelatud.

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 tuletõrjekeskseksioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjevee hüdrant paikneb Rae tee ääres kinnistu vastas üle tee.

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 maakaabellile kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- sidekaabli kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Planeeringuala hõlmab Rae vallas Piki kinnistut (65301:002:0455) ja lähiala. Planeeritud on kaks elamumaa 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 AS ELVESO poolt 26.02.2020 väljastatud tehnilised tingimused VK-TT 027.

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 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus) ja alalt reovett kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus).

Veevarustus on lahendatud krundile pos 1 liitumine olemasolevast maakraanist Piki kinnistu piiri ääres ja pos 2 liitumine planeeritud liitumispunktist olemasoleva maakraani kõrval Piki kinnistu piiri ääres.

Reovee kanalisatsioon on lahendatud kruntide pos 1 ja pos 2 liitumistega olemasolevasse reovee kanalisatsiooni kaevu Piki kinnistu piiri ääres. Olemasolev reoveekanalisatsiooni liitumispunkti kaev tuleb välja vahetada De 400/315 vastu.

Planeeritud lahendus on näidatud tehnovõrkude koondplaani, sh on ära näidatud võimalik veevarustuse ja reovee kanalisatsiooni trasside paiknemine kruntide juurdepääsutee alas.

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

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

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	0,4	12	0,4
2	12	0,4	12	0,4
Kokku	24	0,8	24	0,8

4.10.2. Sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad”.

Sademevee juhtimine kõrval asuvatele kinnistutele, sh riigitee alusele maale on keelatud. Sademevee täpne lahendus koostada hoone eelprojekti koostamisel.

4.10.3. Elektri- ja sidevarustus

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ 19.12.2019 a. poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340528.

Piki, Rae küla, Rae vald, Harju maakond kinnistu detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 2×3×25 A näha ette projekteeritavast 2-kohalisest liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4 kV maakaablilt. Liitumiskilp planeerida tarbijate kruntide piirile teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Projekteeritava 0,4 kV maakaabelliini toide on ette nähtud alajaama 8015:(Rae) fiidri F2 õhuliini mastist number 2.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

Sideühendus lahendada vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 33310878, 17.01.2020 a. Sideühendus on planeeritud sidekaevust ASS-100 kuni kruntide piirile planeeritud liitumiskilpi. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1,0 m.

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.

4.10.4. Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt õhk-vesi soojuspumbad.

4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

- 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.
- 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 | 3438 m ² |
| • Kruntide arv planeeritaval alal | 3 |
| • Elamumaa | 92% |
| • Transpordimaa | 8% |

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 muutusi.

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 ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- kõrghaljastatud ala kuid 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 avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

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

5.2. 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 teepoolse 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 heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja

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.

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 kBq/m³) 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 tulemusel hoonete projekteerimiseks enne ehituslubade väljastamist..

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:

- Huvitatud isik rahastab detailplaneeringu järgsete katastriüksuste moodustamise ja peab tagama ettenähtud servituutide seadmise;
- huvitatud isik rahastab tehnovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimise koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja detailplaneeringule
- huvitatud isik rahastab ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga peab tagama pinnase- ja sademevee ärajuhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala;
- huvitatud isik rahastab detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava nõuetekohase juurdepääsu tee rajamist.
- detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud eelnevad kohustused ning taristule on kasutusload väljastatud;
- juurdepääs planeeringualale tuleb rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist;
- 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 Pungar

09.12.2020 a.