

ASSAKU ALEVIK JÄRVE PÕIK 6A DETAILPLANEERING

JÄRVE PÕIK 6A
ASSAKU ALEVIK
RAE VALD
HARJUMAA

TÖÖ NR: 29-2019
STAADIUM: DP

TELLIJA: RAE VALD, registrikood 75026106
ESINDAJA: MADIS SARIK
Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjuma
a; telefon: 6056750, e-post: info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: RAIGO KÕIV, isikukood 38204166017
JÄRVE PÕIK 6A, Assaku alevik, Rae vald,
Harjumaa; telefon: 5620 8251,
e-post: raigo@raeinvesteeringute.ee

KOOSTAS: ERMO PAIS
ARHITEKT: ANDREI PLESKATŠJOV

PROJEKTEERIJA:



Registrikood: 12307175, MTR: EEP002936
Järve põik 2c, Assaku alevik, 75301 Rae vald
Tel: +372 52 033 89
ermo@e-majaprojekt.eu, www.e-majaprojekt.eu,

Tallinn, 07.07.2020

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

SISUKORD

Seletuskiri

I Üldosa

1.1. Lähteandmed	4
1.2. Detailplaneeringu üldeesmärgid	4

II Olemasolev olukord

2.1. Asukoht, kontaktala ja asendiplaan	5
2.2. Keskkonnatingimused	6
2.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	6
2.4. Elektrivarustus	6
2.5. Sidevarustus	6
2.6. Soojavarustus	6
2.7. Sademevee ärajuhtimine	6
2.8. Õhu saaste	6
2.9. Müra	6

III Planeerimislahendus

3.1. Asendiplaaniline lahendus	7
3.2. Arhitektuuri nõuded	7
3.3. Haljastus, heakord, keskkonnakaitse	8
3.4. Teed ja liikluskorraldus	12
3.5. Tuleohutusnõuded	12
3.6. Kuritegevuse ennetamine	13
3.7. Planeeringu elluviimise tegevuskava	14

IV Insener-tehniline lahendus

4.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	15
4.2. Elektrivarustus	15
4.3. Sidevarustus	16
4.4. Soojavarustus	16
4.5. Sademevesi, дренаaz ja vertikaalplaneering	16

V Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

VI Joonised

OÜ Geokulgur poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan (töö nr 05-11-19) M 1:500

DP-01	Situatsiooniskeem	
DP-02	Kontaktvööndi skeem	
DP-03	Tugiplaan	M 1:500
DP-04	Põhijoonis	M 1:500
DP-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:50
DP-06	Illustratiivne joonis 3D	

VII Detailplaneeringu koostamise lähteandmed

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
2. Assaku alevik Järve põik 6a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine 07. juuli 2020 nr 910
3. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks
4. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise korraldus koos dokumentidega
5. Ajalehtede väljavõtted
6. Rae valla üldplaneeringu seletuskirja väljavõte
Rae valla üldplaneeringu joonise väljavõte
7. Elveso AS poolt väljastatud liitumisleping
8. Elektrilevi OÜ poolt väljastatud liitumisleping
9. Starman AS poolt väljastatud liitumisleping
10. Eesti Keskkonnateenused AS poolt väljastatud liitumisleping
11. Fotod planeeringualast

VIII Kooskõlastused ametkondadega

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastatud joonised

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

I ÜLDOSA

1.1. LÄHTEANDMED

Antud planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

- Rae valla üldplaneering (21.05.2013.a.)
- Rae valla ühisveevärgi ja- kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028.a.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaaliselt teostavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“.
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ Geokulgur poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 05-11-19)
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised liitumislepingud

Arvestatud on tellija soovidega ning kehtiva seadusandluse ja normidega.

Detailplaneering on koostatud vastavalt planeerimisseaduses sätestatud nõuetele.

Antud planeeringu eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringu järgse ehitusala suurendamine, et oleks võimalik abihoone juurdeehituse seadustamine. Lisaks on plaanis kinnistule ehitada veel 1 abihoone.

1.2. DETAILPLANEERINGU ÜLDEESMÄRGID

- Kruntide ehitusõiguse määramine
- Arhitektuurinõuete seadmine
- Haljastuse ja heakorra lahendamine
- Servituutide vajaduse määramine
- Tehnovõrkude lahendamine
- Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- Sademevee äravoolu lahendamine
- Tuleohutusnõuete tagamine

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Adress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

II OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, KONTAKTALA JA ASENDIPLAAN

Asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas, Rae vallas, Assaku alevikus, Järve põik 6a kinnistul.

Kinnistu andmed:

Järve põik 6a- katastritunnuseks on 65301:001:3100, pindala on 2609 m² ning sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,3 ha.

Kontaktala

Assaku alevik jääb Jüri- ja Peetri aleviku vahele. Tallinn- Tartu- Võru – Luhamaa tee äärde on koondunud äri- ning tootmistegevused. Elamualad on pigem magistraalteedest eemal. Alevik paikneb logistiliselt soodsal positsioonil Tallinna linna suhtes. Lähedal asub Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna ringtee. Ühtlasi on maanteeühendus soodne ka kaugemate Eesti piirkondadega.

Kinnistu on ümbritsetud elamumaadega. Lääne poole jäävad suuremad maatulundusmaad, millest varem või hiljem moodustatakse elamumaad. Kinnistu paikneb Rae üldplaneeringu järgi elamumaade alas. Olemasolev ja kavandatav tegevus vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele. Planeeringuala paikneb tihedama asustusega piirkonnas. Kontaktalas on enamus elamumaade suurused ca 2000 m². Kontaktalas on hoonete katusekalded 0-50 kraadi (esineb kelp-, viil- ning lamekatust). Uusehitised ning vanemad hooned moodustavad antud piirkonnas 50/50%. Fassaadimaterjalidena domineerivad krohv, tellis ning puit.

11333 Veski teed mööda põhja poole sõites pääseb Tallinn- Tartu- Võru – Luhamaa teele ning 11330 Järveküla- Jüri tee teele. Lähim alaline bussipeatus asub 1106 Assaku teel ca 0,45 km kaugusel. Transport toimub mööda eelnevalt nimetatud põhiteid. Järveküla kool asub planeeringualast ca 1,5 km kaugusel. Lähim lasteaed on Assaku lasteaed, mis asub ca 1,2 km kaugusel. Suurim toidupood antud piirkonnas on Peetri Selver, mis asub planeeringualast ca 3,5 km kaugusel. Assaku alevikus on tehnovõrgud enamjaolt väljaehitatud (planeeringualal vahetus läheduses on olemas elekter, side, vesi ja kanalisatsioon). Juurdepääsuteed on asfalteeritud.

Asendiplaan

Juurdepääs kinnistule on tagatud 11333 Veski teelt ning läbi Järve põik 6 kinnistu. Ehitisregistri andmetel on Järve põik 6a kinnistu hoonestatud:

Üksikelamu- ehitisregistri kood 120687754

Abihoone- ehitisregistri kood 120690388

Abihoone külge ehitatud kuur (antud hoone seadustatakse ehitusloaga).

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Adress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

2.2. KESKKONNATINGIMUSED

Kinnistud on kaetud puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis.

Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürata-
seme mõõtmise meetodid tagada vastavalt sotsiaalministri määrusele nr 42 (Vastu võetud 04.03.2002). Kuna planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal, siis üheks oluliseks kaitsmise meetodiks on ÜVK trassidega liitumine.

2.3. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Veevarustuse- ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad 11333 Veski teel. Olemasolevat lahendust ei muudeta.

2.4. ELEKTRIVARUSTUS

Liitumiskilp asub kinnistul madalpinge õhukaabli masti küljes (vt. jooniselt DP-05). Olemasolevat lahendust ei muudeta.

2.5. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus kaabliga puudub. Hoonete sidevarustus on lahendatud ruuteriga läbi õhu.

2.6. SOOJAVARUSTUS

Lokaal ja kohtküte.

2.7. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE

Sademevesi hajutatakse kinnistu siseselt haljasalal ning juhitakse kinnistut ümbritsevatesse kraavidesse. Suublasse juhitud 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“.

2.8. ÕHU SAASTE

Õhusaaste allikateks on liikuvtranspordist ning läheduses asuvate hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste.

2.9. MÜRA

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Tallinn- Tartu- Võru – Luhamaa- ning 11333 Veski teel. Maa-ameti geoportaali Müra-kaardi järgi on tegemist mürarikka piirkonnaga.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

III PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. ASENDIPLAANILINE LAHENDUS

Käsitlev planeeringuala koosneb ühest krundist:

Krunt 1- Planeeritud sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundi suuruseks on 2609 m², millele võib rajada üksikelamu ja 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku 391 m². Lubatud täisheituse % on 15% krundi pinnast. Ehitusala on näidatud detailplaneeringu põhi-joonisel.

3.2. ARHITEKTUURI NÕUDED

Krunt 1 - Hoonete paigutus: üksikelamu (pos. 1) ja abihooone (pos. 2 ja 3) asukoht on näidatud joonisel DP-04. Pos. 2 on olemasolev abihooone ja pos. 3 on selle külge ehitatud kuur (mis seadustatakse hiljem abihooone laiendusena). Lisaks on võimalik ehitada krundile veel 1 abihooone (pos. 4). Kokku on lubatud kinnistule ehitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet.

Üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m.

Üksikelamu max. korruselisus on 2.

Abihooone max. korruselisus on 1.

Abihoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 5m.

Abihoonete ehitisealune pind kokku max. 80 m².

Abihoonete (ka alla 20 m²) ehitamisel väljapoole hoonestusala tuleb kooskõlastada naabriga ning tagada tuleohutus.

Katuseharja suund: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Fassaadimaterjalid: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust.

Katusekalde valikul järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun ja tumepunane).

Soovituslik sokli kõrgus on 40 cm maapinnast.

Lubatud piirded: puidust lattaed, tellistest laotud aed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Maksimaalne piirdeaia kõrgus maapinnast võib olla 1,5m. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale. Piirete lahendus peab sobituma olemasolevatega ning kavandatava hoone arhitektuuriga. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Abihooone lahendus peab sobima elamu arhitektuuriga. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahooone

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering

Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019

Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

projekteerimismäärustega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

3.3. HALJASTUS JA HEAKORD, KESKKONNAKAITSE

Haljastus

Kõrghaljastuse planeerimisel lähtuda kõrghaljastuse mürakaitsest ja puhverdavast mõjust. Soovitav on säilitada olemasolev kõrghaljastus krundi sõiduteede poolses osas. Ehitiste ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest. Vajadusel puude eemaldamisel arvestada asjaoluga, et metsatingimustes kasvanud puud on kohastunud kasvama grupis, mitte üksikult. See tingib puude mahavõtmise suuremate gruppidega, mitte üksikult. Üksikuna kasvama jäetud puud võivad kergesti tuule käes murduda.

Krunt 1 on kaetud puude ja madalhaljastusega. Olemasolev kõrg- ja madalhaljastus tuleb säilitada võimalikukult suures mahus. Täpne kõrg- ja madalhaljastuse säilitamine ning likvideerimine toimub projekteeritavate hoonete ehitusprojektis. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Krundi iga 300 m² kohta tuleb istutada vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min. 6m. Enne ehitustegevuse algust on vajalik teostada inventeerimine ehk dendoloogiline hinnang (dendroloogi poolt), selgitamaks välja, mis arv ja mis liiki puud kinnistutel kasvavad ning millised puud tuleb lähtuvalt väärtusklassist säilitada ja millised ning mis arv puid läheb raiumisele. Nimetatud dokumentsioon tuleb siis lisada ehitusloa taotlemisel projekti koosseisu.

Müra

Alus: Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511);

Keskkonnaministri 16.12.2016.a määrus nr 71, Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid

Hoonete omanik või valdaja on kohustatud tagama müranormide täitmise arvestades olemasolevaid ja projekteeritud või projekteeritavaid teid.

Piirkonna ainsaks märkimisväärseks müraallikaks on liiklusvahenditest põhjustatud müra Tallinn- Tartu- Võru – Luhamaa teel ning 11333 Veski teel. Maa-ameti geoportaali Mürakaardi järgi on tegemist mürarikka keskkonnaga. Vastavalt määrusele tuleb II kategooria ala (II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maaalad, rohealad) puhul tagada, et müratase ei ületa sihtväärtust. II kategooria alal on lubatud päevane liikluse müra sihtväärtus 55dB ja öine liikluse müra 50dB. Soovituslikult paigaldada tee poolsetele kinnistu piiridele tihe hekk. Lisaks on Tallinn- Tartu- Võ-

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering

Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019

Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

ru – Luhamaa tee äärde paigaldatud müratõkkesein. Riigimaantee omanik ei võta endale kohustusi plaeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Õhu saaste

Õhusaaste allikateks on liikuvtranspordist ning hoonete kütmisest põhjustatud õhu saaste. Soovitav on vältida hoonete kütmisel kivisöe kasutamist. Koha peal seisva auto mootor tuleks välja lülitada.

Jäätmekäitlus

Hoonetele on ette nähtud prügikonteinerid, kuhu paigutatakse sorteeritud prügi liigiti ning mis peavad olema sulguva kaanega. Soovitatavalt varjata konteiner haljastuse abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Prügikonteinerite tühjendamise ja jäätmete äraveo eest vastutab hoone haldaja. Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae vallas kehtivatest vastavatest määrustest. Prügikonteinerid peavad paiknema naaberkiinnistust vähemalt 3m kaugusel, kui naaberkiinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti.

Valgustus

Hooned ja krundisisesed jalgteed on soovitatav varustada õuevalgustitega. 11333 Veski teel on olemasolev tänavavalgustus.

Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering Rae valla kontekstis olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Strateegiline valik ala kasutamiseks elamualana on juba tehtud üldplaneeringu koostamise ajal. Algatav detailplaneering võimaldab viia selle varasema strateegilise valiku ellu. Ala on elamuehituseks sobilik, sest alal puuduvad olulised ehituslikud piirangud, väärtuslik kõrghaljastus ja see asub olemasolevate elamute läheduses.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks

Käesoleva planeeringu elluviimisel tuleb täita järgmisi keskkonnatingimusi:

- Ehitustööde ajal tuleb arvestada, et naabruses asuvad elamud. Seetõttu tuleb arvesse võtta öösel kehtivaid rangemaid müranorme ja vältida müra põhjustavaid töid kella 21.00 ja 8.00 vahelisel ajal, mil see häiriks kõige enam naabreid. Nii ehitamise ajal kui ka hoonete projekteerimisel ja kasutamisel kuuluvad arvestamisele müra piirtasemed, mida reguleerib Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*. Samuti tuleb hoonete projekteerimisel rakendada Eesti standard EVS 84-2:2003 „Hoonete heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” nõudeid ning tagada, et siseruumides ei ületata sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42 § 6 sätestatud müra normtasemeid.
- Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

- Pärast uusehitise valmimist tuleb krunt heakorrastada, rajada kõrg- ja madalhaljastus (hoovimuru, ilutaimed, puud);
- Säästva arengu põhimõtete järgimise ning keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole planeeritud elamute kütmiseks lubatud kivisöekütte kasutamine; rajatavaid hooneid hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Alal soovitakse kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone. Maaküte rajamisel tuleb arvestada, et horisontaalselt rajatav torustik peab olema kinnistu piirist ja kraavist 2m kaugusel. Maakütte kontuuri täpne lahendus ja paigutus lahendatakse hoone ehitusloa projektis. Samuti peab arvestama, et soojuspuurauk tuleb rajada vastavalt ehitusseadustiku § 124 nõuetele ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja sõlmida prügi regulaarse äraveo leping (sagedusega vähemalt üks kord kuus) kehtivat jäätmeluba omava firma poolt – vastava lepingu olemasolu on hoonele kasutusloa saamise eelduseks;
- Jäätmete nõuetekohase käitlemise eest vastutab jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima Rae Vallavalitsuse poolt esitatud nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja organiseerima liigiti kogutud jäätmete (sh ehitusaegsete ehitusjäätmete) viimise selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidest (sh ohtlike jäätmete kogumispunkti). Ohtlikud jäätmed ja ehitusjäätmed tuleb koguda tavajäätmetest eraldi. Jäätmeseadust ning Rae valla heakorra- ja jäätmehoolduseeskirja järgides on tagatud keskkonnanäringute mitteesinemine planeeritaval maa-alal;
- Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord teostada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõuetele;
- Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutu-

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

sega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi;

- Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.
- Kui on vaja rajada kraave, tuleb need rajada nii, et need kaitseks naabreid üle piiri valguva sademevee eest. Kraave tuleb edaspidi perioodiliselt puhastada. Kraavipervede korrashoiu eest oma krundil ja sellega piirneval alal vastutav krundi omanik. Kraave on keelatud rajada, sulgeda või panna torusse ilma Rae Vallavalitsuse kirjaliku loata;
- Vastavalt Harjumaa radooniriski kaardile asub kinnistu normaalse radoonisisaldusega alas 30-50 kBq/m³. Eraldi radoonitõkke meetmeid ei ole vaja rakendada. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoonetes.
- Kõigi eeltoodud keskkonnatingimuste ja planeeringuga kehtestatavate nõuete täitmisel käesoleva detailplaneeringu elluviimine eeldatavalt olulist mõju kaasa ei too. Siiski muudab ala arendamine piirkonna üldilmet ja loob naabruses elavatele elanikele teistsuguse keskkonna. Vältimaks ebameeldivusi naabritele tuleb ala arendamise alustamisest, ja müra tekitavatest ehitustöödest naaberkruntidel olevate elamute läheduses naabreid teavitada.

Võimalikud avariiohtlikud korrad ja nende vältimise meetmed

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- teede planeeringujärgne ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid, mille rakendamisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud;
- lahendatud on tuletõrjeveevarustus – planeeringuala vahetus läheduses on olemasolev hüdrant, mille kaugus planeeringualast on ca 18 m.
- liiklusohutuse tagavad väljaehitatud juurdepääsuteed
- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine
- radooniriski ennetamine. Kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt kui majanduslikult teostatavad.
- vältida tuleb võimalikke ehitusaegseid avariiohtlike olukordi:
- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

- Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika.
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberladel elavate inimeste heaolu (müra), vara jm.
- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

3.4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

11333 Veski teed mööda põhja poole sõites pääseb Tallinn- Tartu- Võru – Luhamaa teele ning 11330 Järveküla- Jüri teele. Lähim alaline bussipeatus asub 1106 Assaku teel ca 0,45 km kaugusel. Transport toimub mööda eelnevalt nimetatud põhiteid. Järveküla kool asub planeeringualast ca 1,5 km kaugusel. Lähim lasteaed on Assaku lasteaed, mis asub ca 1,2 km kaugusel. Suurim toidupood antud piirkonnas on Peetri Selver, mis asub planeeringualast ca 3,5 km kaugusel. Assaku alevikus on tehnovõrgud enamjaolt väljaehitatud (planeeringualal vahetus läheduses on olemas elekter, side, vesi ja kanalisatsioon). Juurdepääsuteed on asfalteeritud ning olemasolevat lahendust ei muudeta. Kinnistute parkimisala kaetakse kivilisillutisega.

Riigitee nr 11333 Veski tee kaitsevöönd on 10m äärmise sõiduraja välimisest servast. Parkimine toimub omal krundil ning ette on nähtud 3 parkimiskohta ühe elamuühiku kohta (vastavalt EVS 843 Linnatänavad).

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 on joonisel DP-01 ära näidatud nähtavuskolmnurgad. Vastavalt antud normile on vasak nähtavuskolmnurk 140m (rahuldav) ning parem nähtavuskolmnurk 177m (hea). Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Maanteeametilt.

3.5. TULEOHUTUSNÕUDED

Alus

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus.

Nõuded ehitusprojektile, Majandus- ja taristuministri määrus nr 97

Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (vastu võetud 30.03.2017 nr 17).

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;

Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering

Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019

Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.

EVS 812-6:2012+A1+A2 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.

Planeeringuala

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on tuldkartev e. TP-3. Hoonetusala kõige väiksem vahemaa peab olema 8m. Lähim hoone naaberkinnistul on 35m kaugusel (vt. joonis DP-01).

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrantist (asukohta vt. jooniselt DP-01). Hüdrandi kaugus planeeringualast on ca 18 m. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest; kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti päästkeskusega konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismid.

3.6. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

*Autode parkimine hoonete ees tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega autodega seotud probleeme.

*Tagumiste juurdepääsude, samuti umbsoppide vältimine krundi kujunduses vähendab sissemurdmiste riski.

*Turvauste ja -suluste kasutamine vähendab sissemurdmiste riski.

*Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

*Läbipääsu tõkestamine piirete rajamise näol vähendab soovimatute isikute viibimist krundil. Piirdeaed annab ka võimaluse valvekoera pidamiseks aia sees.

*Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu.

*Atraktiivne kujundus, materjal ja värvid vähendavad kuriteohirmu ja vandalismiaktide ning grafiti ohtu,

*Korrashoid vähendab kuriteohirmu.

*Jälgitavus vähendab kuriteohirmu. Väga tõhus on toimiv naabrivalve.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

3.7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ja rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude ja muude rajatiste ehitamiseks;
- hoonete ehituslubade ja kasutuslubade väljastamine.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

IV INSENER-TEHNILINE LAHENDUS

4.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Hooneväliseks tulekustutuseks vajalik kustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrandist (asukohta vt. jooniselt DP-01). Hüdrandi kaugus planeeringualast on ca 18 m. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 peab tuletõrje veevõtukohtade (hüdrantide) vahemaa olema maksimaalselt 200 m arvestusega, et kõik hooned ja rajatised ei tohi jääda kaugemale kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohast; kuni kahekorruselise elamu- piirkonna eluhooneni võib vahemaa olla kuni 150 m. Täiendavate tuletõrjeveemahutite vajadus määratakse kooskõlas Põhja-Eesti päästkeskusega konkreetsete ehitusprojektidega. Tuleohutusabinõude projekteerimisel võtta aluseks kehtivad projekteerimismid. AS Elveso tagab hüdrandist vett 10 l/s.

Veevarustuse- ja kanalisatsiooni liitumispunktid asuvad 11333 Veski teel. Üldtrassidega liitumine on kohustuslik ning veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Elveso AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele ning liitumislepingule. Servituudi kehtestamise vajadus olemasolevatele ja planeeritavatele torustikele on näidatud joonisel DP-05. Servituudi laius on 2m mõlemale poole trassi. Liitumispunktis on veevarustuse maakraan (kummikiilsiiber) ning reoveekanalisatsiooni vaatluskaev. Tsentraalse vee ja kanalisatsiooni tarbimiseks tuleb sõlmida liitumisleping Elveso AS-ga. Olmereovee- ja majapidamisjoogivee vooluhulk ühel majapidamisel on 0,40 m³/d.

4.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud liitumislepingule. Servituudi kehtestamise vajadust olemasolevatele ja planeeritavatele kaablitele vt. jooniselt DP-05. Olemasolevat lahendust ei muudeta ning liitumiskilp asub kinnistu sees õhuliini posti küljes (vt. joonis DP-05). Peakaitse suuruseks on planeeritud 3x25A.

Võrguettevõttele kuuluvast liitumis-mööttekeskusest kuni hoone sisestuspeajaotuskeskuseni paigaldada 0,4 kV alumiiniumsoontega (Al) maakaabelliin AXP 4G25. Planeeritud maakaabelliin paigaldada 0,3 m liivapadjas, kõnnitee ja haljasala osas vähemalt 0,7 m sügavusele pinnasesse ning sõiduteede ja platsidega ristumisel vähemalt 1,0 m sügavusele. Kaitseks mehhaaniliste vigastuste eest paigaldatakse kaabel kogu ulatuses kollase kestaga Ø 50 mm PEH kaablikaitsetorus. Sõiduteede, platside ning tehnokommunikatsioonidega ristumisel peab kaablikaitsetoru olema vähemalt 750N survetugevusega (A tugevusklassiga), muudes kohtades võib kaablikaitsetoru olla ka 450N survetugevusega (B tugevusklassiga). Kaablitrassi paigaldamisel arvestada tehnovõrgu koondplaani antud sidumismõõte ja normdokumentides toodud minimaalselt lubatavaid vahekaugusi teiste kommunikatsioonidega. Kaabelliini kohale, 0,3 m kõrgusele asetada kollane hoiatuslint. Ülejäänud kraav täita pinnasega, mis ei sisalda ehitusprahti ega suuri kive.

Projekteerija: EP Majaprojekt OÜ, MTR: EEP002936;
Projekti nimetus: Assaku alevik Järve põik 6a detailplaneering
Projekti staadium: DP, Kuupäev 07.07.2020, Töö nr. 29-2019
Aadress: Järve põik 6a, Assaku alevik, Rae vald, Harjumaa

4.3. SIDEVARUSTUS

Olemasolevad sidekaablid on näidatud joonisel DP-05. Kaabliga sidelahendus puudub (lahendatakse ruuteriga läbi õhu). Sidevarustus lahendada vastavalt Starman AS poolt väljastatud liitumislepingule.

4.4. SOOJAVARUSTUS

Hoonete soojavarustus lahendada energiasääsliku lokaalküttena. Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega, et tehnoseadmete 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“.

4.5. SADEMEVESI, DRENAAZ JA VERTIKAALPLANEERING

Kruntide sademevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul ning juhitakse olemasolevatesse kraavidesse kinnistu põhja ja lääne küljel. Sademevee juhtimine naaberkinnistule ja kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Vertikaalplaneeringu lahendust vt jooniselt DP-04.

Sademevee hetkkoormused:

Kaetud ja sillutatud pinnal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk1}=0,008 \text{ l/s m}^2$ kohta.

Haljasalal on sademevee hetkkoormus $Q_{sk2}=0,005 \text{ l/s m}^2$ kohta.

Krundi 1 sademevee koormus kokku: $Q_{sk1}= 6 \text{ l/s}$, $Q_{sk2}= 9 \text{ l/s}$

Projekti koostamisel osalesid:

Koostas: Ermo Pais

Arhitekt: Andrei Pleskatšjov