

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused	2
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk	3
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs.....	3
2.2. Planeeringu eesmärk.....	4
2.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule	4
2.4. Planeeringulahenduse vastavus põhjapiirkonna üldplaneeringule	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	5
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	5
3.5. Olemasolev tehovarustus	5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. Planeeringuettepanek	6
4.1. Krundijaotus.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	6
4.4. Piirded.....	6
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
4.6.1. Haljastus	7
4.6.2. Jäätmete käitlemine.....	7
4.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....	7
4.8. Tuleohutusnõuded	8
4.9. Servituutide vajaduse määramine	8
4.10. Tehnovõrkude lahendus	8
4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
4.10.2. Elektri- ja sidevarustus	9
4.10.3. Soojavarustus	10
4.10.4. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	10
5. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine	10
5.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	10
5.2. Müra ja vibratsioon	11
5.3. Põhjavee kaitse	11
5.4. Radooniriski vähendamise võimalused	11
6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
7. Planeeringu elluviimise tegevuskava	12

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud Rae Vallavolikogu 15.11.2016 otsusega nr 171)
- Järve tee põik 6 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 08.09.2009 korraldusega nr 992)
- Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“
- Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- EVS 894:2008 „Loomulik valgustustus elu- ja bürooruumides“
- EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Geodeetiline alusplaan – Geoinfra OÜ 26.01.2021 too nr G-016 „Järve põik 8. Harju maakond, Rae vald, Assaku alevik. Maa-ala plaan“

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk

2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala asub tiheasustusalas, mille kontaktvöönd on välja kujunenud väikeelamute piirkonnana.

Uue Assaku keskuse lähedus (hea ühistranspordi ja teenuste kättesaadavus) ja pargi lähedus muudavad antud ala atraktiivseks elamualaks.

Mida lähemale uuele Assaku keskusele seda suurem on hoonestustihedus ja seda tihedam on keskkond. Seega planeeringu ettepaneku hoonestustihedus 0,15 on võrreldav olemasoleva elamuala hoonestustihedusega ning tulevikus tekib põhjapoolse kõrvalkinnistu planeerimisel ühiskondlik haljasala, mis jääb piirkonna vabaõhu puhkekohaks kontaktvööndis.

Planeeringuala asub elamuala rajamiseks suurepärases asukohas kuna:

- Kontaktala ja selle lähiümbrus on kiirelt arenev ja aina enam hinnatud elupiirkond ning seda Tallinna külje all.
- Piirkonnas on olemas Järveküla lasteaed (ca 1,1km) ja Järveküla kool (ca 1,7km) ning piirkonna koolina on peagi valmimas Kindluse kool (ca 1,5km) koos spordihoonega.
- Lähimateks spordi ja vabaaja veetmise kohtadeks on Assaku võrkpalliväljak (ca 0,8km), Rae spordikeskus koos ujulaga (ca 1,7km) ning Spot of Tallinn (ca 1,9km).
- Planeeringualast ca 3,9km kaugusele jääb Peetri Selver koos teiste teenuseid pakkuvate ettevõtetega (kingsepp, lemmikloomapood, postkontor ja pakiautomaat, keemiline puhastus, apteek, lillepood, ilusalong jne) ning ca 7,0km kaugusele jääb kogukonnakeskus Peetri Keskus, mis on uue kontseptsiooniga teenindus- ja kaubanduskeskus (hobiringid lastele ja täiskasvanutele, toidu- ja tarbekaupade pood, apteek, lillepood, kohvik, spordisaal, tervise- ja iluteenused).
- Lähimad alevikusisesed ühistranspordipeatused on „Assaku“ (ca 0,7km) ja „Turuveski“ (ca 0,9km). Tartu mnt-l liiklevate maakonnaliinibusside lähim peatus on „Lehmja“ (ca 0,7km).
- Piirkond on varustatud tehnovõrkude ning heade ühendusteedega naaberasumite vahel.

Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringus kavandatud üksik- ja kaksikelamuga elamuala piirkonda sobiv kuna:

- Kehtiva Rae valla üldplaneeringuga on määratud kontaktala maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa, mille üldised kasutamise- ja ehitustingimused tiheasustusalal näevad ette suurematel aladel ridaelamud ja korterelamud paigutatuna põhiteede äärde ning elamualade siseosas paiknevad krundid jätta intiimsemaks pere- ja paariselamute kasutusse.
- Algatatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (milles määratakse täpsemad ruumilise planeerimise arengusuunad kui täna kehtivas üldplaneeringus) näeb samuti Järve põik 8 kinnistule ette väikeelamumaa, kuhu võib eelkõige ehitada üksikelamuid ja kaksikelamuid.
- Planeeringualast põhjaloode suunda (eemale Järve põik teest) on algatatud detailplaneeringuid Järve põik ja Järve – Turu – Veski teede vahelises kvartali kujundamiseks kompaktsemaks elamukeskkonnaks ning mida enam põhja suunas (kinnistud Kongo, Vana-Kongo jne) seda tihedama hoonestusega – paarismajad, ridaelamud, kortermajad. Käesolevas planeeringus kavandatud üksik- ja kaksikelamu on mõistlikuks vahelülis oleva ja rajatava keskkonna vahel.
- Kontaktala olev hoonestustihedus on vahemikus 0,03 kuni 0,36 ja keskmine väärtus 0,15. Veski tee 22 kinnistul on küll hetke hoonestustihedus 0,01, kuid sellele kinnistule taotletava planeeringu eskiisil on moodustatavate kruntide hoonestustiheduseks 0,15 kuni 0,30. Kehtivatel ja tänaseks realiseeritud planeeringualadel on hoonestustihedus vahemikus 0,07 kuni 0,24, kus oleva hoonestusega kinnistu on jäetud vähe avaram, kuid planeeritud krundid jällegi keskmise hoonestustiheduse väärtusega 0,17. Käesolevas planeeringus on kavandatud hoonestustihedus 0,15.

Vt joonist DP-04 „Kontaktvööndi analüüs“ / fail 202002_DP-2-04_kontaktala.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järve põik 8 kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused.

Lisaks on kavandatud heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

2.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringuga on käesoleva planeeringuala maakasutuseks määratud (olemasolev) elamumaa. Assaku alevikus piirkondlikud hoonestustingimused on järgnevad:

- Krundi suurus: min 1500m²
- Krundi täisehitus %, koormusindeks: Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suuruselt / Ridaelamud kuni 4-boksilised, koormusindeks 600 / Korterelamute koormusindeks 300
- Kõrgus ja korruselisus: Ühepereelamud 2-korrust 8m / Rida-, paaris- ja kahepereelamud 2-korrust 8m / Korterelamud 3-korrust 10m, kõrgus peab arvestama naaberkinnistute hoonestusega
- Haljastus: Krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m
- Abihooned, hoonete arv krundil: kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m², kõrgus kuni 5m. Abihoone peab arhitektuurselt haakuma elamuga
- Ehitusjoon: Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest / Piirkonna sisetee 10m või järgida olemasolevat või planeeritud ehitusjoont
- Katusekalle, räästa kõrgus: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust
- Piirdeaed: Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire / Võrkpiire hekiga / Kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piire peab arhitektuurselt haakuma elamuga
- Materjalikäsitus: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust
- Parkimiskohad: Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta

Käesolev Järve põik 8 kinnistu detailplaneering arvestab Rae valla üldplaneeringus määratud hoonestustingimustega.

Vt joonist DP-02 „Väljavõtte Rae valla üldplaneeringu maakasutuskaardilt“ / fail 202002_DP-2-02_YP-VV.

2.4. Planeeringulahenduse vastavus põhjapiirkonna üldplaneeringule

Algatatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Assaku keskuse piirkonda (P5) ning maa juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa (Ev), mille maakasutus- ja ehitustingimused on järgnevad:

- Maa-alale võib eelkõige ehitada: üksikelamuid (EE) / kaksikelamuid (EE2)
- Krundi suurus: jagatava elamumaa krundi min. lubatud suurus üksikelamute püstitamiseks on 1500m², kahepereelamu tarbeks 2000m²
- Hoonestusala: põhihoone kaugus eesaiast >7m, tagaaiast >10m ja külgaist >4m / abihoonete ja rajatiste kaugus eesaiast >7m, tagaaiast >4m* ja külgaist >4m*. **Võttes kasutusele tuldtõkestavad meetmed ja on olemas naaberkinnistu notariaalne nõusolek, on lubatud >2m. Krundi piirile on lubatud abihoonete- ja rajatiste ehitamine vaid välisseina pidi kokku tulemüüri ja üheaegselt ehitamisel.*
- Krundi täisehitus: Ühe- ja kahepereelamute planeerimisel lähtuda krundi täisehitusel krundi suuruselt / krundil suuruselt 1501-1800m² lubatud hoonete ehitisealune pind 270m²* / krundil suuruselt 2001-2500m² lubatud hoonete ehitisealune pind 300m²*. **Kui planeeritakse 1.kordset hoonestust on lubatud täisehitust suurendada kuni 10%.*
- Hoonete arv krundil: 1 põhihoone / 2 abihoonet
- Hoonete kõrgus ja korruselisus: põhihoone kuni 9m kõrge ja 2 korrust / abihoone kuni 5m kõrge ja 1 korrust
- Mahasõit kruntidele planeerida 3,5...5m laiune. Väravad ei tohi avaneda teemaale
- Parkimiskohad: näha ette min. 2 parkimiskohta ühe elamisühiku kohta

- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuri stiili, sh katusekaldeid ja räästajoone kõrgust. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsuvajadusega hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel.
- Haljastus: Väikeelamumaa krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu (s.h. viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m. Säilitada tuleb kinnistul paiknevad 1. ja 2. väärtusklassi ja võimaluse korral ka 3. väärtusklassi puud.
- Piirdeaed: kõrgus max. 1,5m. Materjalikäsituselt arvestada hoone ning naaberpiirete lahendusega.

Käesolev Järve põik 8 kinnistu detailplaneering arvestab Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud hoonestustingimustega.

Vt joonist DP-03 „Väljavõtte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutuskardilt“ / fail 202002_DP-2-03_YP-PP-VV.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav Järve põik 8 kinnistu paikneb Rae vallas Assaku alevikus, Järve põik ja Järve – Turu – Veski teede vahelises kvartalis Järve põik 6 ja Järve põik 12a kinnistute taga.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks – Järve põik 6 kinnistu lõunapoolseim külg.

Planeeringuala suurus on 0,4 ha.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringusse kaasatud Järve põik 8 (kat.tunnus 65301:001:2560, 3587 m²) kinnistu on 100% elamumaa sihtotstarbega ning tänaseni hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualast idasse jäävad Järve põik tänavamaad ääristavad elamumaad peamiselt väikeelamutega ning läänesuunda, kvartali sisealasse, jäävad suurepinnalised maatulundusmaad.

Planeeringuala külgneb idast Järve põik 6 (kat.tunnus 65301:001:3099, 4795 m², 100% elamumaa), lõunast Järve põik 12a (kat.tunnus 65301:001:2783, 1898 m², 100% elamumaa), läänest Veski tee 22 (kat.tunnus 65301:001:2490, 38789 m², 100% maatulundusmaa) ja Kongo (kat.tunnus 65301:001:3093, 19457 m², 100% maatulundusmaa) kinnistutega.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale pääseb Järve põik teelt (T-11333 Veski tee) läbi Järve põik 6 kinnistule seatud juurdepääsuservituudi.

Järve põik 6 kinnistule on 12.09.2019 seatud kohtumääruse alusel tähtajatu ja ööpäevaringne, tasuta piiranguteta juurdepääs jalgsi ja igat liiki mootorsõidukitega avalikult kasutatavalt tänavalt Järve põik üle Järve põik 6 asuva kinnistu Järve põik 8 igakordse omaniku kasuks. Järve põik 8 kinnistu jagunemisel kaheks on ka uuel jagamise tulemusel tekkinud kinnistul Järve põik 8 kinnistuga samad õigused.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Piirkond on varustatud tehnovõrkudega.

Järve põik 8 kinnistu piiri taha Järve põik 6 kinnistule on väljaehitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid koos liitumispunktidega.

Järve põik 8 kinnistu tarbeks rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ühenduspunktid on piisavad ka teenindamiseks planeeritavat kahte elamumaa krunti.

Järve põik tänavamaal kulgevad side rajatised ja elektri kaablid ning ühenduste loomiseks on seatud servituudid Järve põik 6 kinnistule Järve põik 8 kinnistu kasuks.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistu on korrastatud ja hooldatud - ühtlase haljasalaga ning üksikuid puid leiab vaid lõunakagupoolsemalt kinnistupiirilt.

Kinnistu põhja- ja kirdepiiril kulgevad aga kuivenduskraavid.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkt, kaitsevöönd 2 m liitumispunkti keskmest
- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala

4. **Planeeringuettepanek**

4.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Järve põik 8 kinnistu jagada kaheks elamumaa krundiks.

Lõunapoolseim krunt (pos.1) on ette nähtud kaksikelamu rajamiseks ning põhjapoolseim (pos.2) üksikelamu rajamiseks.

Krundijaotus on ette nähtud risti edelapoolse kinnistupiiriga ja seda selliselt, et kaksikelamule jääb vähemalt 2000m² ning ühepereelamule vähemalt 1500m² maad.

Vt joonist DP-06 „Põhijoonis“ / fail 20002_DP-2-06_pohijoonis.

4.2. Krundi ehitusõigus

Põhijoonisel on antud kruntide kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja suurim lubatud maaapealsete korruste arv.

Ehitisalune pind on planeeritud 15% krundi pinnast.

Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

Hoonestusalade määramise põhimõtted on järgmised:

- Hoonestusala elamu rajamiseks on (Järve põik) tänavapoolsest piirist 12m, külgmistest piiridest 4m ja tagumisest piirist 10m kaugusel.
- Hoonestusala abihoonete rajamiseks on (Järve põik) tänavapoolsest piirist 12m ning ülejäänud piiridest 4m kaugusel.

Vt joonist DP-06 „Põhijoonis“ / fail 20002_DP-2-06_pohijoonis.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Põhijoonisel on välja toodud arhitektuurinõuded elamu ja abihoone kavandamiseks.

Vt joonist DP-06 „Põhijoonis“ / fail 20002_DP-2-06_pohijoonis.

Hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Piirded

Piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ning täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

Piirdeaiad on ette nähtud rajada krundi piirile väljaspool planeeringuga seatud kitsendusi (piiranguid ja servituute).

Põhijoonisel on välja toodud arhitektuurinõuded piirdeaia kavandamiseks ja võimalik asukoht.

Vt joonist DP-06 „Põhijoonis“ / fail 20002_DP-2-06_pohijoonis.

Piirdeaedade asukoht võib ehitusprojektiga täpsustuda.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale Järve põik 6 kinnistul on kohtumääruse alusel ette nähtud järgnevate mõõtmetega: pindala 306m², laius ca 4,5m (teekate 3,5m ja teeservad 2x0,5m) ja pikkus ca 68m.

Juurdepääsu tee on ette nähtud rajada tolmuva kattega – ühekordse pindamisega kaetud tee. Lisaks tuleb juurdepääsu tee kõrvale, Järve põik 6 kasuks, rajada parkimiskohad 4 sõidukile.

Planeeringuala sisesed teed (teekate 3,5m) ja platsid planeeritavatel kruntidel on ette nähtud samuti tolmuva kattega.

Parkimiseks omal krundil on ette nähtud 2 parkimiskohta ühe elamisühiku kohta ehk siis kaksikelamu krundile kokku 4 ning ühepereelamu krundile 2 kohta.

Prügi- ja päästeauto teenindamiseks on planeeringuala kagupoolsemasse nurka, otse Järve põik 6 kinnistult mahasõidu juurde, planeeritud tugevdatud pinnasega 12x12m suurune ümberpööramise plats.

Vt joonist DP-06 „Põhijoonis“ / fail 20002_DP-2-06_pohijoonis.

Vt joonist DP-07 „Tehnovõrkude koondplaan“ / fail 20002_DP-2-07_tehnovorgud.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.6.1. Haljastus

Planeeringuala on ette nähtud kõrghaljastusega täiendavalt rikastada. Kruntidele on planeeritud iga 300 m² kohta 1 puu (s.h. viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.

Puude asukohad (ja liigid) täpsustatakse ehitusprojektiga.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele. Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

4.6.2. Jäätmete käitlemine

Jäätmete kogumine toimub vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale ning tuleb järgida jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Olmeprügi konteinerid on ette nähtud kinnistu tänavapoolse piiri lähedusse sissesõidutee äärde kõva kattega alusele. Täpne asukoht määratakse ehitusprojekti asendiplaanil. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.7. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga (vaikse tõusuga põhjast lõunasse), maapinna kõrgused planeeringuala ulatuses jäävad vahemikku 45,40abs. kuni 46,86abs.

Maapinda lubatud tõsta kuni 0,5m hoonestusala piires, kuid seejuures tuleb vältida sademete vee valgumine naaberkinnistutele. Sademete veed tuleb immutada oma krundi piires ja / või suunata olemasolevasse kuivenduskraavi.

Vertikaalplaneeringu ja sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik ja/või murukivi.

Planeeringuala idakirdepoolisel piiril (vastu Järve põik 6 kinnistut) olev kraav on ette nähtud säilitada olemasoleval kujul, vajadusel korrastada. Põhja(loode)piiril kulgev kraav on ette nähtud kogu ulatuses koos teenindusalaga rajada Kongo kinnistule.

Kõikidele olemasolevatele ja korrastatavatele kraavidele on ette nähtud nende paremaks hooldamiseks 1m laiused teenindusalad kraavi kaldast.

Vt joonist DP-06 „Põhijoonis“ / fail 20002_DP-2-06_pohijoonis.

4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringualale kavandatavad elamud on I kasutusviisiga. Kavandatud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning EVS 812-7:2008 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“. Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutusküla on 8 m.

Päästetööde läbiviimiseks peab olema tagatud juurdepääs päästemeeskonnale ehitistele kogu hoone perimeetri ulatuses ja tulekahju kustutamiseks ette nähtud tuletõrjetehnikaga vähemalt hoone kahest küljest.

Vt joonist DP-06 „Põhijoonis“ / fail 20002_DP-2-06_pohijoonis.

Lähim olemasolev tuletõrje hüdrant (nr 267, ID 15757), mis katab kogu planeeringuala oma 150m teenindusulatuses, asub Järve põik tee tänavamaal Järve põik 6 ja Järve põik 10 kinnistute nurgal. Lisaks jääb 100m3 suurune looduslik veevõtukoht otse planeeringuala külje alla edela suunda.

Välisolekustutuseks on tagatud piirkonnas tuletõrjehüdrandist vett koguses 10 l/s. Veevõtukoht peab olema vastavuses EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetega.

Vt joonist DP-04 „Kontaktvööndi analüüs“ / fail 20002_DP-2-04_kontaktala.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks. Kavandatud servituutidega alad on tähistatud nii planeeringu põhijoonisel kui ka tehnoorkude koondplaanil ning kirjeldatud tabelis „Kruutide ehitusõigus ja kitsendused“ kitsenduste veerus.

Vt joonist DP-06 „Põhijoonis“ / fail 20002_DP-2-06_pohijoonis.

Vt joonist DP-07 „Tehnoorkude koondplaan“ / fail 20002_DP-2-07_tehovorgud.

Servituutide vajadusega alade ulatused täpsustatakse ehitusprojektiga.

4.10. Tehnoorkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud tehnoorkude põhimõtteline lahendus ja täpsustatakse võrguvaldaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Planeeritavatele tehnoorkudele on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses nõuetekohase kaitsekuja ja vaba juurdepääsu tagamiseks:

- veevärgi ja kanalisatsiooni maa-aluste surve- ja vabavoolsete torustike telgjoontest mõlemale poole 2m, koridor laiusega 4m;
- maakaabli ja sideehitise telgjoonest mõlemalt poolt liini 1m, koridor laiusega 2m.

Vt joonist DP-07 „Tehnovõrkude koondplaan“ / fail 20002_DP-2-07_tehnovorgud (tabeli „Krutide ehitusõigus ja kitsendused“ veerg „Kitsendused“).

4.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on AS ELVESO poolt 14.12.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 194.

Vt tehnilisi tingimusi ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ühendamiseks / fail 202002_DP5-01_TT-vesi-kanal.

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

Olemasolev De40 veetorustik punktide V-1 (ühenduspunkt ühisveevärgiga Järve põik tänavamaal) ja V-2 (planeeringuala liitumispunkt) vahel on ette nähtud välja vahetada De63 vastu.

Detailplaneeringu ala ühendus ühisveevärgiga on planeeritud vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele alates olevast liitumispunktist VLP-64 (maakraan DN25), mis asub Järve põik 6 kinnistul vastu planeeringuala idapoolset piiri kavandatava sissesõidu kõrval.

Olemasolev liitumispunkt VLP-64 on ette nähtud krundi pos.2 veevarustuse liitumispunktiks ning kohe selle kõrval on ette nähtud rajada ka uus liitumispunkt krundi pos.1 veevarustuse loomiseks. Selliselt jäävad mõlema krundi liitumispunktid ühisveevarustusega juba varasemalt Järve põik 6 kinnistule AS ELVESO kasuks seatud servituudi ala sisse.

Krundi pos.1 veemõõdusõlm tuleb paigaldada hoonesse võimalikult lähedale veesisendi sisenemiskohale. Krundile pos.2 tuleb aga planeerida veemõõdukaev, kuna veetorustiku pikkus liitumispunktist tulevase hoone ja sellesse rajatava veemõõdusõlmeni on rohkem kui 50 m. Veemõõdukaevu vajadus, täpne asukoht ja lahendus antakse juba ehitusprojektiga.

Vt joonist DP-07 „Tehnovõrkude koondplaan“ / fail 20002_DP-2-07_tehnovorgud.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 1,2 m³/d (36,0 m³/kuus).

Detailplaneeringu ala ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on planeeritud vastavalt AS ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele alates liitumispunktist KK-45 (kontrollkaev), mis asub samuti Järve põik 6 kinnistul vastu planeeringuala idapoolset piiri kavandatava sissesõidu kõrval.

Kanalisatsioonitrass on kavandatud planeeringualal isevoolsena.

Olemasolev liitumispunkt KK-45 on ette nähtud krundi pos.1 kanalisatsiooni liitumispunktiks ning kohe selle kõrval on ette nähtud rajada ka uus liitumispunkt krundi pos.2 reoveekanalisatsiooni ühenduse loomiseks. Selliselt jäävad ka mõlema krundi liitumispunktid ühiskanalisatsiooniga juba varasemalt Järve põik 6 kinnistule AS ELVESO kasuks seatud servituudi ala sisse.

Vt joonist DP-07 „Tehnovõrkude koondplaan“ / fail 20002_DP-2-07_tehnovorgud.

4.10.2. Elektri- ja sidevarustus

Elektrivarustus lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 20.01.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 341417.

Vt tehnilisi tingimusi elektrivarustuse loomiseks / fail 202002_DP-5-02_TT-elekter.

Planeeringuala elektrivarustus kokku 3x(3x20A) on ette nähtud mitmekohalisest liitumiskilbist toitega planeeritavalt 0,4kV maakaabliilt. Liitumiskilp on planeeritud kahe krundi ühispiirile juurdepääsuteega krundile teealasse.

0,4 kV maakaabelliini toide on ette nähtud alajaama Lehmja:(Rae) fiidri F3 õhuliini mastist nr 4. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Vt joonist DP-07 „Tehnovõrkude koondplaan“ / fail 20002_DP-2-07_tehnovorgud.

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 31.12.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34688768.

Vt. tehnilisi tingimusi sidevõrguga ühendamiseks / fail 202002_DP-5-03_TT-side.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on ette nähtud ühendus PVC torudest sidekanalisatsiooniga Telia sidevõrgu lõpp-punktiks olevast sidekaevust ASS-137 kruntide sisevõrgu ühendus(jaotus)kohtadeni.

Sidetrassid on planeeritud peamiselt juurdepääsutee kõrvale. Nõutav sidekanalisatsiooni sügavus pinnases 0,7m ning teekatete all 1m.

Vt joonist DP-07 „Tehnovõrkude koondplaan“ / fail 20002_DP-2-07_tehnovorgud.

Järve põik 6 kinnistule on 12.09.2019 seatud kohtumääruse alusel Järve põik 8 kinnistu kasuks tasuta ja tähtajatu elektri- ja sidevarustuse reaalservituut elektri ja side paigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal side ja elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (elektripaigaldise kaitsevöönd 136 m² ja sidepaigaldise kaitsevöönd 131 m²) planeeringualale viivast juurdepääsuteest lõunas.

4.10.3. Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Elamute soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, kuid eelistada keskkonna- ja energiasäästlikku rajamist ja kasutamist võimaldavat küttelehendust nagu õhk-vesi soojuspump või maaküte (pinnasekollektoriga ja / või kinnise süsteemiga energiakaevudega). Konkreetne lahendus määratakse ehitusprojektide koostamise käigus.

4.10.4. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning majandus- ja taristuministri 03.06.2015 vastu võetud määruses nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoone energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoone sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatav uus hoone peab ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega ehitusprojekti koosseisus.

5. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu realiseerides rajatakse alale kaks elamut (üksik- ja kaksikelamu) koos abihoonetega. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites järgitakse ehitusprojekti, üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju, keskkonnakaitselisi nõudeid ning head tava.

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

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ei ole ette näha.

Avariilukordade vältimiseks ja / või minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil kinni pidada ehitusprojektist ning järgida üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida ehitusplatsi korrashoiuga:

- territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud
- arvestada tuleb, 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 sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).

Avariolukordade vältimises on oluline osa kindlasti järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil tuleb torustike lekete korral ühendust võtta võrguvaldajaga.

5.2. Müra ja vibratsioon

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida ning rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" ja EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“)
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03. 2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

5.3. Põhjavee kaitse

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust, ning välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine.

5.4. Radooniriski vähendamise võimalused

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m), mis annab võimaluse piiranguteta ehitustegevuseks.

Siseruumides radooniohutu keskkonna tagamiseks rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ esitatud soovitudele.

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

6. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb kuritegevuse ennetamisel ja turvalisuse tagamisel lähtuda EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” esitatud soovitustest.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- Piirata kinnistu sobiva piirdega.
- Planeeringuala kinnistu valgustada ning tagada hea nähtavus. Krundi ja hoonefassaadide valgustamiseks kasutada sissepääsude valgustamist, spetsiaalset fassaadivalgustust ja õuealal pargivalgusteid.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, uksed ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.

7. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringu järgsete katastriüksuste moodustamine
- seada vajalikud servituudid
- tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete ehitamiseks projektide koostamine ja ehituslubade taotlemine / -teatiste esitamine
- tehnovõrkudega liitumis- ja jäätmete äraveolepingute sõlmimine
- projekteeritud tehnovõrkude, rajatiste ja hoonete ehitamine ja kasutuslubade taotlemine / -teatiste esitamine

Ehitusprojektid tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.

Ehitusprojektid tuleb koostada vastavalt Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruses nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning soovituslikult EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ esitatud nõuetele.

Seletuskirja koostas arhitekt Evelyn Liiv