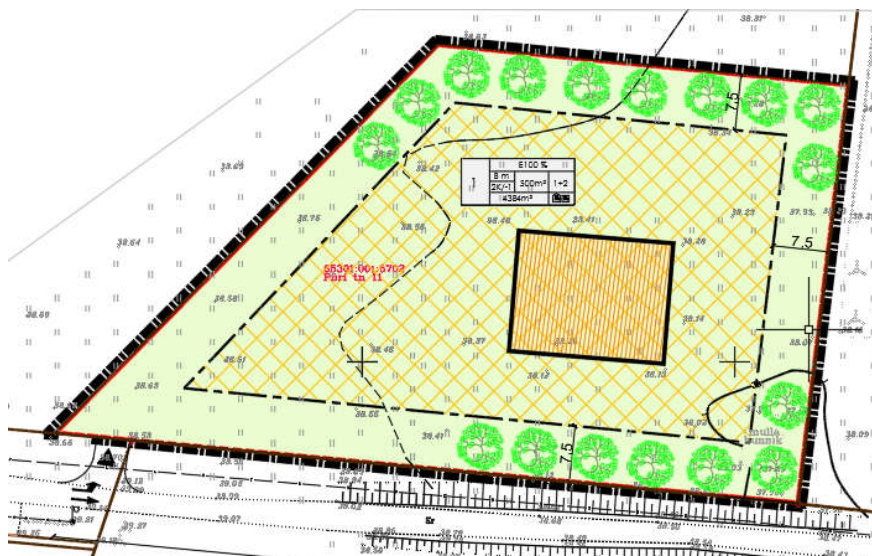


**Harjumaa, Rae vald, Kopli küla**

**PIIRI TÄNAV 11 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9  
75301 Jüri alevik  
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Karin Sissas  
[karin.sissas@gmail.com](mailto:karin.sissas@gmail.com)

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

ARHITEKT: Ive Pungar  
[ivepungar@gmail.com](mailto:ivepungar@gmail.com)

PROJEKTIJUHT: Arno Anton  
[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)  
5698 3389

## KÖITE SISUKORD

### I MENETLUSDOKUMENDID

### II SELETUSKIRI

|                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....                                                                                                 | 4  |
| 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE<br>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 heakord .....                                                                                             | 5  |
| 3.7. Kehtivad piirangud.....                                                                                                           | 5  |
| 4. PLANEERINGU ETTEPANEK.....                                                                                                          | 5  |
| 4.1. Krundijaotus .....                                                                                                                | 5  |
| 4.2. Ehitusõigus.....                                                                                                                  | 6  |
| 4.3. Ehitiste üldised arhitektuurinõuded .....                                                                                         | 6  |
| 4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus.....                                                                                               | 6  |
| 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....                                                                                           | 6  |
| 4.6. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....                                                                                             | 6  |
| 4.7. Vertikaalplaneerimine .....                                                                                                       | 7  |
| 4.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....                                                                                            | 7  |
| 4.9. Tuleohutusnõuded.....                                                                                                             | 7  |
| 4.10. Servituutide vajaduse määramine.....                                                                                             | 7  |
| 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....                                                                                                         | 7  |
| 5.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine.....                                                                                         | 7  |
| 5.2. Sademevee ärajuhtimine .....                                                                                                      | 8  |
| 5.3. Elektri- ja sidevarustus.....                                                                                                     | 8  |
| 5.4. Soojavarustus.....                                                                                                                | 8  |
| 5.5. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.....                                                                                          | 8  |
| 5.6. Planeeringuala tehnilised näitajad .....                                                                                          | 9  |
| 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....                                                                      | 9  |
| 6.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning<br>avariiolukordade esinemise võimalikkus .....          | 9  |
| 6.2. Müras ja vibratsioon .....                                                                                                        | 10 |
| 6.3. Põhjavesi ja pinnavesi .....                                                                                                      | 10 |
| 6.4. Radoon.....                                                                                                                       | 10 |
| 7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....                                                                            | 11 |
| 8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....                                                                                            | 11 |

### III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 04.01.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 366919;
- Telia Eesti AS poolt 10.01.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34715678;
- AS ELVESO 14.01.2021. a tehnilised tingimused nr VK-TT 007

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 04.02.2020, töö nr M170120.

#### IV JOONISED

|       |                         |         |
|-------|-------------------------|---------|
| AS-01 | Situatsiooniskeem       | M 1:~   |
| AS-02 | Kontaktvööndi analüüs   | M 1:~   |
| AS-03 | Tugiplaan               | M 1:500 |
| AS-04 | Põhijoonis              | M 1:500 |
| AS-05 | Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |

## 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”;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

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



Rae valla üldplaneeringu kaardi väljavõte

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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks. Määrata ehitus- ja hoonestustingimused ühe elamu projekteerimiseks ja

ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, 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

Piiri tn 11 (Maa-ameti andmetel 26.08.2020):

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:5702;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- kinnistu pindala: 4384 m<sup>2</sup>.

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Kopli külas.

Juurdepääs on lahendatud Piiri tänavalt 11302 Lagedi-Kostivere tee kaudu.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval Piiri tn 11 kinnistul puudub hoonestus.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

| <b>Address</b>       | <b>Pindala</b>       | <b>Katastritunnus</b> | <b>Sihtotstarve</b> |
|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| Piiri tn 9 // Saarte | 40400 m <sup>2</sup> | 65301:001:5701        | 100% maatulundusmaa |
| Ülase tee 19         | 17453 m <sup>2</sup> | 65301:013:0209        | 100% elamumaa       |
| Uus-Kristjani        | 6,91 ha              | 65301:013:0078        | 100% maatulundusmaa |
| Kaare (Piiri) tänav  | 10958 m <sup>2</sup> | 65301:013:0108        | 100% liiklusmaa     |

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on 11302 Lagedi-Kostivere tee kaudu. Sissesõit kinnistule on planeeritud kvartalisiseselt Piiri tänavalt.

#### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Vee- ja reoveekanaliseerimise torustikud asuvad planeeringualaga piirneval Piiri tänaval. Tänaval paiknevad elektrimaakaabel, tänavavalgustuskaabel ja sidekaabelliin.

#### 3.6. Olemasolev haljastus ja heakord

Kinnistul ei kasva kõrghaljastust.

Planeeritava ala maapind on tasase reljeefiga. Absoluutkõrgusmärgid jäävad 37.93 – 38.50 vahele.

#### 3.7. Kehtivad piirangud

Kitsendused ja piirangud puuduvad.

### 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeritav ala jääb vastavalt Rae valla üldplaneeringule elamumaade alale. Tegemist on aktiivse ehitustegevusega alaga.

Piirkonnas on kehtestatud mitmed detailplaneeringud millest enamuse moodustavad elamumaa sihtotstarbega krundid.

Lagedi lasteaed ja Lagedi kool paiknevad Kooli tee ääres ~1,0 km kaugusel.

Ühistranspordi peatused paiknevad Linnu teel ~ 600 m kaugusel.

Kinnistul ei kasva kõrghaljastust.

#### 4.1. Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu elamumaa sihtotstarbeks. Seada krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused. Lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

## 4.2. Ehitusõigus

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

### Krundi planeeritav ehitusõigus:

#### krunt pos 1

|                                          |                             |
|------------------------------------------|-----------------------------|
| Krundi suurus                            | 4384 m <sup>2</sup>         |
| Maakasutuse sihtotstarve                 | E 100%                      |
| Hoonete arv                              | 1 põhihoone + 2 abihoonet   |
| Ehitisealune pind                        | 500 m <sup>2</sup>          |
| Korruselisus                             | 2k/-1                       |
| Kõrgus                                   | elamu – 8 m, abihoone – 5 m |
| Abihoonete maksimaalne ehitisealune pind | 80 m <sup>2</sup> .         |

Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

## 4.3. Ehitiste üldised arhitektuurinõuded

- Krundil võib paikneda kuni kolm hoonet – elamu ja kaks abihoonet;
- hoonete suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv – 2 korrust;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,6 meetrit kõrgemal;
- viimistlusmaterjalina kasutada nt laudist, tellist ja krohvipinda. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale; värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone;
- katusekalle 15 – 40°, katuse tüübiks viilkatus, kelpkatus või ühepoolse kaldega katus; väiksemad katuseosad võivad olla madalamate kalletega;
- tänavaaäres betoonaed ning soovi korral kinnistute vahel võrkpiire hekiga kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest;
- kruntide haljastamisel lähtuda projekteeritavast hoonestusest, pinnasest ja reljeefist; kõrghaljastuse rajamise kohustus on krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus min 6 m;
- hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga.

## 4.4. Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub pinnasekattega Piiri tänavalt.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt ja planeeritud on 4 kohta. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

## 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Käesolev detailplaneering ei käsitle keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning eeldatavaid keskkonnamõjusid ette näha pole.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Ala on enamuses endine põllumaa kus kõrghaljastust ei kasva.

Hoonestatava krundi haljastuse täpne lahendus tuleb anda hoone projekti asendiplaanil.

Istutada tuleb krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m.

Maa-ameti kaardirakenduse ja Keskkonnaregistri kohaselt planeeringualal ja selle lähiümbruses ei paikne looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 võrgustiku alasid, hoiualasid.

## 4.6. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehooldus eeskiri”. 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.

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasase reljeefiga. Absoluutkõrgusmärgid jäävad 37.93 – 38.50 vahele. Käesoleva planeeringuga ei kavandata maapinna olulist muutmist.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademetevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

#### 4.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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.

#### 4.9. Tuleohutusnõuded

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

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

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

#### 4.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeritavate tehnovõrkude servituudi ala liitumispunktist kuni tarbija liitumispunktini:

- veetrassile, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- kanalisatsioonitrassile, kaitsevöönd 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- elektri maakaabelliinile kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- liitumiskilbile 2 m ulatuses kilbi seinast.

### 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Alale on planeeritud üks elamumaa sihtotstarbega krunt.

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.

#### 5.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Veevarustuse ja reoveekanaliseerimise lahenduse aluseks on 14.01.2021. a AS ELVESO poolt väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 007.

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste valmimist.

Planeeringuala ühendus ühisveevärgiga on planeeritud piirkonnast ÜPVK. ELVESO ASile esitatud taotluse kohaselt on huvitatud isiku soov tarbida kuni 20 m<sup>3</sup> vett kuus. Vajadus tuleneb senisest pere tarbimise kogusest ja rajatavasse elamusse planeeritud koguseliselt suurtest veetarbijatest (mullivann, vms). Tehniliste tingimuste kohaselt on määratud ühisveevärgist vett koguses kuni 0,4 m<sup>3</sup>/d (12, 0 m<sup>3</sup>/ kuus).

Kui veetorustik alates liitumispunktist läheb üle 50 m, tuleb kinnistu sisse haljasalale liitumispunkti lähedale veemöödukaev (lahendus hoone ehitusprojektiga).

Planeeringuala ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on planeeritud piirkonnast ÜPVK. Alalt on reovett lubatud vastu võtta koguses kuni 0,4 m<sup>3</sup>/d (12, 0 m<sup>3</sup>/ kuus). Huvitatud isiku soovi kohaselt kuni 20 m<sup>3</sup> reovett kuus.

Planeeritud VK liitumispunktid paiknevad Piiri tänava maa-alal (65301:013:0108) kinnistu piirist 1 m kaugusel sissesõidutee kõrval.

## **5.2. Sademevee ärajuhtimine**

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealad, 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.

Täpne sademevee lahendus anda ehituse eelprojekti koostamisel.

## **5.3. Elektri- ja sidevarustus**

Kinnistul puudub elektrivarustus. Liitumine on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 04.01.2021 a poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 366919.

Elektrivarustus on planeeritud olemasoleva alajaama Kuu:(Rae) fiidri F7 asuva jaotuskilbi baasil (Piiri 22JK; JK 24647). Toide uuele objektile näha ette eraldi giidiga 0,4 kV maakaabelliinina. Kinnistu piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp.

Tööjoonised koostada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

AS Telia väljastatud tehniliste tingimuste (nr 34715678, 10.01.2021) kohaselt puudub piirkonnas kaasaegne Telia kaabelvõrk. Alternatiivvariandina on võimalus ühendu mobiilvõrgu baasil.

## **5.4. Soojavarustus**

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on kavandatud lokaalsed lahendused, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi, nt õhk-vesi soojuspumpad.

## **5.5. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded**

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

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

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

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

## 5.6. Planeeringuala tehnilised näitajad

- planeeringuala suurus 4384 m<sup>2</sup>
- kruntide arv planeeritaval alal 1
- elamumaa 100%.

## 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

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

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

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

### Lähtetingimused:

- planeeritav katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev maa-ala, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 20.03.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal 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 planeeringualal 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.

### **6.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus**

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vms). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlikku olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;

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

## 6.2. Mära ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Mära 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 „Mära 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 planeeringuala 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.

## 6.3. 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.

## 6.4. Radoon

Radoonitase ( $30 - 50 \text{ kBq/m}^3$ ) krundil on vastavalt Eesti Standardile EVS 840:2009 normaalsel tasemel. Vt [http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa\\_radoonikaart.pdf](http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf).

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 hoonete projekteerimisel.

<sup>1</sup> Õhumära isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumära isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

<sup>2</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

## 7. 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 soovib:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## 8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu realiseerimise kava:

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

Huvitatud isiku kohustused seoses taristuga:

- sõlmima piirkonna võrguettevõtete ja liitumislepingud ning rahastama Detailplaneeringuga kavandatud Taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja Detailplaneeringule;
- omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee ära juhtimise süsteemi väljaehitamise kuni eesvooluni ka selles osas, mis jääb detailplaneeringualast väljapoole, kuid mis teenindab detailplaneeringuala.
- omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse omal kulul rajama detailplaneeringuga kavandatud krundile nõuetekohase mahasõidu.

Seletuskirja koostas:

Ive Pungar

Optimal Projekt OÜ

09.04.2021. a