

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla
KRAAVIÄÄRE TEE KINNISTUTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA:	Rae Vallavalitsus Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik Harjumaa
HUVITATUD ISIK:	Favorte OÜ (äriregistri kood 10040012), karl.kaeval@favorte.ee Kentmanni tn 4, Tallinn 10141
PROJEKTEERIJA :	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Ive Punger
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton arno@opt.ee 56 983 389
TEHNIK	Keia Kuus keia@opt.ee

KÕITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3.1. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs.....	5
3.2. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	6
3.3. Kehtestatud detailplaneering	6
3.4. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	6
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	7
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	8
4.5. Olemasolev tehnovarustus	8
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	8
4.7. Kehtivad piirangud	8
5. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	8
5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	10
5.3. Piirded	11
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
5.6. Tuleohutusnõuded.....	13
5.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine	13
5.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	13
5.9. Servituutide seadmise vajadus	14
5.10. Tehnovõrkude lahendus	14
5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	15
5.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....	15
5.10.3. Elektrivarustus	16
5.10.4. Sidevarustus	16
5.10.5. Soojavarustus	17
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	17
6.1. Eessõna	17
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	18
6.3. Müra ja vibratsioon	18
6.4. Põhjavee kaitse	19
6.5. Radooniriski vähendamise võimalused	19
7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	19
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	20

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 08.02.2021. a, uuendatud 20.05.2021. a nr T – 536;

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 21.05.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 379573, 21.05.2021;
- Telia Eesti AS poolt 20.06.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35281065;
- AS ELVESO 06.07.2021. a tehnilised tingimused nr VK-TT 105.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 20.08.2020, töö nr M120820;
- puittaimestiku hinnangu koostas Visioon Haljastus OÜ poolt 28.09.2020.

IV JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000

V KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÖLASTUSTEGA

II SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Kraaviääre tee, Kraaviääre tee L1, Kraaviääre tee 16, 18, 20, 22, 24, 24a ja Kanarbiku tee 3 katastriüksuste jagamine kaheksaks elamumaa krundiks, üheks transpordimaa krundiks ning kaheks üldkasutatava maa krundiks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse hoonestusõigus kuni kahekorruseliste paariselamute ja ühe ridaelamu ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise aluseks on tellija poolne lähteülesanne. Planeeritava maa-ala suurus on 2,67 ha.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimiseseadus;
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ehitismäärus;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+;
- 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”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- katastriüksuse plaan;
- muud õigusaktid ja projekteerimismid;
- Kraaviääre kinnistu detailplaneering (kehtestatud 12.09.2006, otsus nr 163);
- Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 13.05.2008, otsus nr 397);
- Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 02.09.2020, korraldusega 1124);
- Künimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 01.10.2019, korraldus nr 1208).

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae Vallavolikogu 12.09.2006 otsusega nr 163 kehtestatud Kraaviääre kinnistu detailplaneeringu ühepereelamu krundid muuta kahepereelamute ja ridaelamu kruntideks. Olemasolevatest elamumaa sihtotstarbelistest katastriüksustest jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa krundid. Koostatakse kaheksa elamumaa krunti, kaks üldkasutatava maa krunti ja üks transpordimaa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

3.1. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Järvekülas Vana-Järveküla teest 230 meetri kaugusel ning 11330 Järveküla-Jüri teest ligikaudu 1,3 km kaugusel jäädes 3 kilomeetri kaugusele põhimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1.

Vana-Järveküla tee kohale on ette nähtud perspektiivne Tallinna väikese ringtee koridor. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeritavale alale tagatud Kanarbiku teelt (katastriüksus Vana-Järveküla tee, 65301:001:3258), kus asub asfaltkattega sõidutee ja kõnnitee.

Järvekülas ning samuti naaberkülas, Peetri külas, on viimastel aastatel toimunud aktiivne elamuehitus nii väike-, korter- kui ka ridamajade näol. Samuti on rajatud sinna põhikool ja uusi lasteaedu. Piirkonnale annab lisaväärtust loodusliku ja kauni Ülemiste järve lähedus.

Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks ning enamik põllumaid on müüdud elamuarendajatele. Tulevase ringtee sisse jäävat ala käsitletakse linna kõrval asuva külana, mis oleks tihedam kui traditsiooniline väikeelamute piirkond, kuid väiksema tihedusega kui äärelinna elurajoonid.

Planeeringuala jääb kavandatud uuselamurajoonide ala keskmesse. Peale menetluses olevate ja algatatud detailplaneeringute kehtestamist ning alade arendamist moodustub Vana-Tartu maantee ja Tallinna väikese ringtee ristumise alale atraktiivne ja terviklik elamumaade piirkond.

Planeeringualast idapoolset piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 1500 – 23 000 m², kus on kuni kahekorruselised ühepereelamud, kahepereelamud ja ridaelamud.

Planeeringualast ida- ja lõunasuunas on kehtestatud Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneering, kuhu on planeeritud kahekorruselised ühepereelamud ja ridaelamud. Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud üksikelamu krundid suurusega vahemikus 1500 – 1435 m². Eluhoonete maksimaalne kõrgus on 6,4 meetrit.

Planeeringualast lääne poole jääb kehtestatud Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering, kuhu on kavandati terviserajad.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Planeeringualast ca 1,6 km kaugusele itta jääb Järveküla kool. Koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast ca 2 km kaugusel kirde suunas asub 9-klassiline Kindluse kool.

Järvekülas asub kaks lasteaeda, millest üks, Järveküla lasteaed asub planeeringualast 2,6 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed asub 2,5 km kaugusel.

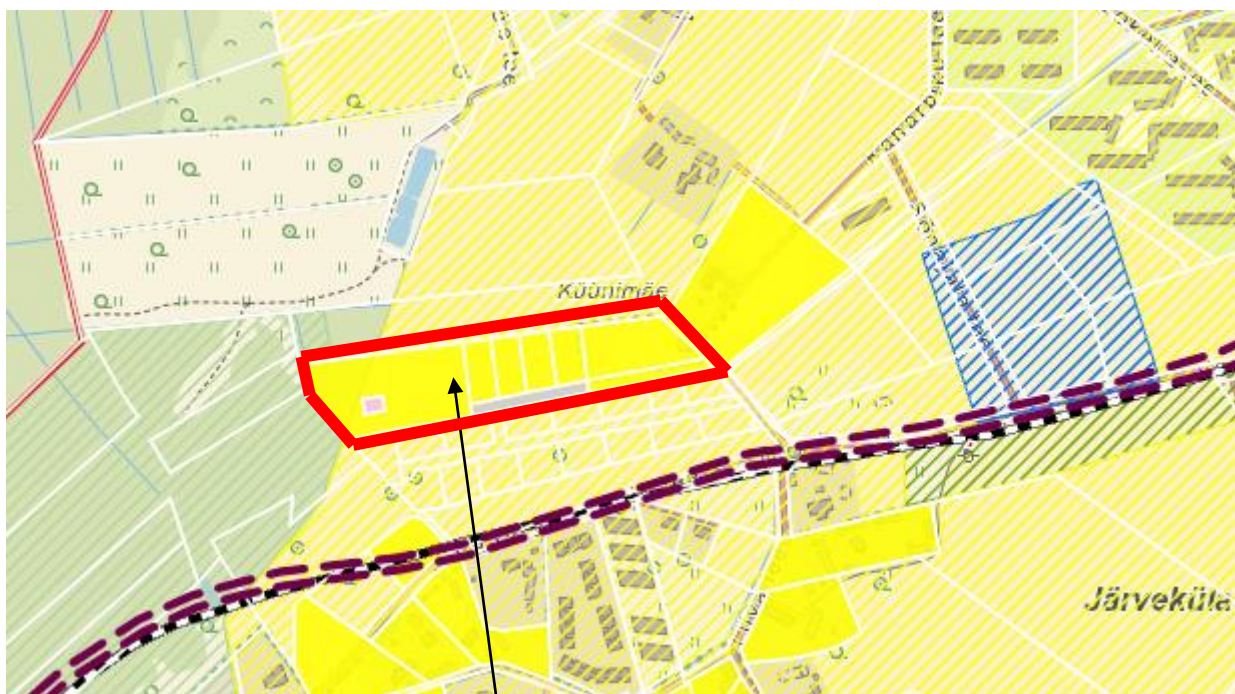
Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad Vana-Järveküla tee ja Järveküla-Jüri tee ristil 1,3 km kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee);
- head ühendused lähimate asulatega;
- arenev elukeskkond;
- tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala).

3.2. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringuga. Menetletava üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala elamumaade piirkonda.



Planeeringuala

Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

3.3. Kehtestatud detailplaneering

Planeeringu põhjaosale on varasemalt kehtestatud „Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu”, kehtestatud 13.05.2008 otsus nr 397. Planeeringuala suuruseks oli 26,26 ha. Projekteeriti kokku 63 krunti, mille seas on elamumaa, ärimaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja tootmismaa krundid.

3.4. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Planeeringuga tehakse ettepanek kehtiva detailplaneeringu „Kraaviääre kinnistu detailplaneeringu” osaliseks muutmiseks.

Rae vallavolikogu otsusega 12.09.2006 nr 163 kehtestati Kraaviääre kinnistu detailplaneering, Kivinuka Kinnisvara OÜ töö nr 401, millega on kavandatud 2,0 ha maa-ala jagamine 7 krundiks, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse seadmine.

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringut tervenisti ning lisaks on kaasatud Kanariku tee 3, Kanarbiku tee L1 ja Kanarbiku tee L3 katastriüksused. Kinnistu piiride muutmine võimaldab maa-alale ehitada paariselamuid ja ridaelamuid.

Suureneb üldkasutatava maa sihtotstarbega maa osakaal ning jalakäijatele privaatne kvartali läbimine, sest üldkasutatavat maad pikendatakse kuni Kanarbiku teeni. Läbi planeeritud üldkasutatavat maad on võimalik pääseda planeeritud Ülemiste järve liikumisradadeni.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Järvekülas Vana-Järveküla teest 230 meetri kaugusel. Vana-Järveküla teekoridori asemele on „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” teemaplaneeringuga planeeritud Tallinna väike ringtee. Detailplaneering on koostatud 2,67 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Planeeringualal

asub Kraaviääre transpordimaa krunt, kus detailplaneeringu koostamise hetkel sõiduteed ei asu. Juurdepääs planeeritavale alale on Kanarbiku teelt. Olemasolev hoonestus kinnistul puudub. Planeeritava ala pind on lauge ja kõrghaljastust kasvab planeeringuala läänepiiril. Käsitletava ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 38.32 m ja 38.91 m vahele.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

- Kraaviääre tee 16 – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:2307;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
katastriüksuse pindala: 1728 m².
- Kraaviääre tee 18 – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:2308;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
katastriüksuse pindala: 1728 m².
- Kraaviääre tee 20 – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:2309;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
katastriüksuse pindala: 1720 m².
- Kraaviääre tee 22 – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:231;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
katastriüksuse pindala: 1706 m².
- Kraaviääre tee 24 – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:2312;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
katastriüksuse pindala: 11398 m².
- Kraaviääre tee 24a – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:2313;
maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
katastriüksuse pindala: 300 m².
- Kraaviääre tee – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:2306;
maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
katastriüksuse pindala: 1420 m².
- Kanarbiku tee 3 – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:5343;
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
katastriüksuse pindala: 5311 m².
- Kraaviääre tee L1 – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:5342;
maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
katastriüksuse pindala: 1463 m².
- Kanarbiku tee L3 – (Maa-ameti andmetel 26.07.2021)
katastriüksuse tunnus: 65301:001:5344;
maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
katastriüksuse pindala: 932 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Ida- ja lõunasunnas piirneb planeeringuala transpordi- ja elamumaadega. Põhja- ja läänesuunas asuvad sihtotstarbega maatulundusmaa katastriüksused.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kanarbiku tee 5	15 965 m ²	65301:001:5341	Elamumaa 100%
Vana-Järveküla tee	15 772 m ²	65301:001:3258	Transpordimaa 100%

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kanarbiku tee L2	303 m ²	65301:001:4718	Transpordimaa 100%
Kanarbiku tee L1	139 m ²	65301:001:4727	Transpordimaa 100%
Sinika tee 2	1161 m ²	65301:001:4719	Elamumaa 100%
Sinika tee 4	1055 m ²	65301:001:4720	Elamumaa 100%
Sinika tee 6	1501 m ²	65301:001:4721	Elamumaa 100%
Sinika tee 8	1500 m ²	65301:001:4722	Elamumaa 100%
Sinika tee 10	1500 m ²	65301:001:4723	Elamumaa 100%
Sinika tee	4564 m ²	65301:001:4737	Transpordimaa 100%
Sinika tee 12	1505 m ²	65301:001:4724	Elamumaa 100%
Sinika tee 14	1504 m ²	65301:001:4725	Elamumaa 100%
Sinika tee 16	1502 m ²	65301:001:4726	Elamumaa 100%
Väljametsa	78 526 m ²	65301:001:5640	Maatulundusmaa 100%
Vana-Kännu	6172 m ²	65301:001:1388	Maatulundusmaa 100%
Väljaotsa tee 15	9,64 ha	65301:001:5886	Maatulundusmaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Vana-Järveküla teelt, Kanarbiku tee kaudu.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Järveküla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas haritav maa. Kõrghaljastus kasvab planeeringuala lääneküljel.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad järgmised piirangud:

- veetorustiku kaitsevöönd;
- sademevee kanalisatsiooni kaitsevöönd;
- reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd;
- geodeetilise märgi kaitsevöönd.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud kaheksa elamumaa, kaks üldkasutatava maa, üks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused.

Kruntidele pos 1 – 7 soovitakse rajada kolm hoonet, üks paarismaja ja kaks abihoonet.

Krundile pos 8 soovitakse rajada kaks hoonet, üks ridaelamu ja üks abihoone.

Kruntidele 9 ja 10 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve.

Krundile pos 11 on planeeritud liiklusmaa sihtotstarve.

Planeeritava paariselamu elamumaa krundi minimaalne suurus on 2000 m² ja ridaelamumaa koormusindeks on 600 m² ühe boksi kohta. Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt kahepereelamutel 10 – 15%, (olenevalt krundi suurusest). Ehitisealune pind on planeeritavast krundi suurusest. Hoonestusala on määratud kinnistu piiridest 5 – 10 m kaugusele.

Paariselamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Ridaelamu juurde võib rajada kuni ühe abihoone, ehitisealuse pinnaga kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri (v.a krunt pos nr 1, kus tuleb silmas pidada, et kõrghaljastus on vajalik säilitada) juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Rae valla üldplaneeringu järgi antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandusteenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: moodustatud eraldi krunt üldkasutatava võimaliku mänguväljaku rajamiseks.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

Krunt pos 1

• Krundi suurus	2075 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE2 100%
• hoonete arv	elamu 1, abihooneid 2
• ehitisealune pind	300 m ²
• korruselisus	elamu 2, abihoone 1
• kõrgus	elamu 8 m, abihoone 5 m
• parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 2

• Krundi suurus	2000 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE2 100%
• hoonete arv	elamu 1, abihooneid 2
• ehitisealune pind	300 m ²
• korruselisus	elamu 2, abihoone 1
• kõrgus	elamu 8 m, abihoone 5 m
• parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 3

• Krundi suurus	2000 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE2 100%
• hoonete arv	elamu 1, abihooneid 2
• ehitisealune pind	300 m ²
• korruselisus	elamu 2, abihoone 1
• kõrgus	elamu 8 m, abihoone 5 m
• parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 4

• Krundi suurus	2000 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE2 100%
• hoonete arv	elamu 1, abihooneid 2
• ehitisealune pind	300 m ²
• korruselisus	elamu 2, abihoone 1
• kõrgus	elamu 8 m, abihoone 5 m
• parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 5

• Krundi suurus	2000 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE2 100%
• hoonete arv	elamu 1, abihooneid 2
• ehitisealune pind	300 m ²
• korruselisus	elamu 2, abihoone 1
• kõrgus	elamu 8 m, abihoone 5 m
• parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 6

• Krundi suurus	2000 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE2 100%
• hoonete arv	elamu 1, abihooneid 2
• ehitisealune pind	300 m ²
• korruselisus	elamu 2, abihoone 1
• kõrgus	elamu 8 m, abihoone 5 m
• parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 7

• Krundi suurus	2000 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EE2 100%
• hoonete arv	elamu 1, abihooneid 2
• ehitisealune pind	300 m ²
• korruselisus	elamu 2, abihoone 1
• kõrgus	elamu 8 m, abihoone 5 m
• parkimiskohtade arv	4

Krunt pos 8

• Krundi suurus	2400 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	EEr 100%
• hoonete arv	elamu 1, 1 abihoone
• ehitisealune pind	360 m ²
• korruselisus	elamu 2, abihoone 1
• kõrgus	elamu 8 m, abihoone 5 m
• parkimiskohtade arv	8

Krunt pos 9

• Krundi suurus	4379 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	Üm 100%

krunt pos 10

• Krundi suurus	3665 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	Üm 100%

Krunt pos 11

• Krundi suurus	2155 m ²
• maakasutuse sihtotstarve	L 100%

5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

- Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga;
- krundil võib paikneda kuni kaks abihoonet;
- hoonestusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
- elamu suurim lubatud kõrgus on 8m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
- abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
- planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa;
- keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;
- hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
- katusekalle 0 – 30°;
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;

- välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, ilmastikukindlat ehitusplaati, puitu ja vineeri;
- vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
- mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
- abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

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

Planeeritava üldkasutatava maa pos 9 ja 10 arhitektuurinõuded

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine või vajadusel selle osaline ümberehitamine. Krundile peab olema paigaldatud tänavavalgustus. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

5.3. Piirded

Lubatud on puidust lattaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire. Võrkpiirde hekiga võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda täna poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavaalasisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale on Kanarbiku teelt. Olemasolevale Kanarbiku tee L3 katastriüksusele on ette nähtud sõidutee ja kõnnitee rajamine. Planeeritud sihtotstarbega transpordimaa laiuks on planeeritud 7 meetrit, millest sõidutee laius on 5,0 meetrit. 3,0 meetri laiune kõnnitee on ette nähtud üldkasutatava maa krundile. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Kergliiklustee rajamisel (pos. nr 9) on vajalik arvestada tehnovõrkude hooldustehnika juurdepääsu vajadusega ning selle tarbeks on kõnnitee laiuks kavandatud 3 meetrit ning kõvakattega ümberpööramise plats suurusega 12×14 meetrit. Kõnnitee projekteerimisel tuleb arvestada, et seal oleks võimalik sõita teenindusautoga. Samuti on seatud servituudi vajadusega ala kergliiklusteele AS ELVESO ÜVK rajatiste teenindamiseks. Platsi asukoht on märgitud joonistele AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimine

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritud paariselamu	$7 \times 4 = 28$	28
Planeeritud ridaelamu	$1 \times 8 = 8$	8
Planeeritaval maa-alal kokku	36	36

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- tehnovõrkude, so vee ja reovee kanalisatsiooni teenindamiseks, mis on planeeritud pos 9 alale, näha ette kõnniteele piisav kandevõime AS ELVESO teenindusautole.

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, kõrghaljastus kasvab planeeringuala lääneküljel. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada ning hoonete rajamine olemasoleva kõrghaljastuse kohale on keelatud.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 – 7 (sihtotstarve elamumaa – paariselamu) 7 puud;

pos 8 (sihtotstarve elamumaa – ridaelamu) 8 puud.

Planeeritud üldkasutataval maa krundil pos nr 10 kasvab olemasolev kõrghaljastus, mis on ette nähtud enamjaolt säilitada.

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.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksa ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kuid ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Kraaviääre kinnistute ja lähiala puittaimede haljastusliku hinnangu koostas Visioon haljastus OÜ 28.09.2020.

Väljavõte ekspertarvamusest:

Vaadeldaval alal kasvab puittaimi vaid Kraaviääre tee 24 kinnistul. Tegemist on liigniiske alaga, kus kasvavad tihedalt koos niiskuslembesed, kuid lühiealist liiki puittaimed – peamiselt sookased ja põõsarindes harilikud toomingad. Põõsarinne on tihe ning ala üldilme võsastunud. Enamik puid-põõsaid kasvab kehvades kasvutingimustest ja suuresti allasurutud seisundis. Vaadeldaval alal I väärtusklassi (eriti väärtuslikke) ega II väärtusklassi (väärtuslikke) puittaimi ei kasva. Vaadeldavala alal hinnati III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) 1 harilik mänd, mis märgiti ka eraldi alusplaanile. Tegemist on vaadeldava ala ainukesel okaspuuga. Enamik puittaimi on antud alal haljastuslikult väheväärtuslikud ning omavad väärtust peamiselt biomassi säilimise eesmärgil. Orienteeruvalt veerand haljastusest on V väärtusklass. Puid tuleks säilitada rühmadena, üksikute sookaskede säilitamine ei pruugi anda tulemust. Mõistlik oleks välja raiuda enamik toomingavõsast ning eemaldada kuivanud ja vigastustega sookased.

Lähtuvalt eksperthinnangust võiks kidura väraga, viltused ja tüvevigastustega puud likvideerida ning säilitada puid rühmadena. III väärtusklassi kuuluv harilik mänd sobitud kasvukeskkonda ja mis võimalusel säilitada.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

5.6. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Planeeringuga on hoonestusala üksteisest kavandatud 15 meetri kaugusele. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad Sinika teel planeeringualast 89 ja 97 meetri kaugusel. Joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on näidatud olemasolevad tuletõrje hüdrandid.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Kanarbiku teelt.

5.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Paariselamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga, ehk igale kinnistule on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

5.8. 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,
- valgustus.

Käesolev planeering soovib:

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

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

5.9. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Pos 1 – 8

- veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 9

- veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- gaasitrassi liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Sinika tee (katastritunnus 65301:001:4737)

- reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kanarbiku tee L3 (katastritunnus 65301:001:5344)

- veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile (ÜVK perspektiivsed torustikud), 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kanarbiku tee L1 (katastritunnus 65301:001:4727)

- veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Vana-Järveküla tee (katastritunnus 65301:001:3258)

- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

5.10. Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 06.07.2021. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 105.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Sinika tee (katastritunnusega 65301:001:4737, planeeringuala kõrval) ja Vana-Järveküla tee (katastritunnusega 65301:001:3258, planeeringuala kõrval).

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 204,0 m³/kuus (6,8 m³/d).

AS ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 204,0 m³/kuus (6,8 m³/d).

Ühinemine kanalisatsiooniga toimub Sinika tee katastriüksusel (katastritunnusega 65301:001:4737), kus asub olemasolev iseoolne kanalisatsioonitorustik.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärg ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m. Kanarbiku tee L3 transpordimaa osale on planeeritud 4 m laiune trassikoridor perspektiivselt rajatavate ÜVK torustike tarbeks, vt tehnovõrkude koondplaan.

Tabel 1: Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes:

Krundi pos nr	vee kogus (m ³ /kuus)	vee kogus max (m ³ /d)	olmereovee kogus (m ³ /kuus)	olmereovee max kogus (m ³ /d)
1	24	0,8	24	0,8
2	24	0,8	24	0,8
3	24	0,8	24	0,8
4	24	0,8	24	0,8
5	24	0,8	24	0,8
6	24	0,8	24	0,8
7	24	0,8	24	0,8
8	36	1,2	36	1,2
Kokku	204	6,8	204	6,8

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- tehnovõrkude, so vee ja reovee kanalisatsiooni teenindamiseks, mis on planeeritud pos 9 alale, näha ette kõnniteele piisav kandevõime AS ELVESO teenindusautole.

5.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapinna reljeef langeb lääne suunas. Maapinna absoluutkõrgusmärgid jäävad 38.32 m ja 38.91 m vahele.

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitlus 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”.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 3 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritava alal. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Planeeringualal tuleb tagada olemasolevate kraavide säilimine ja toimimine.

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

Sademevee lahendus ei vaja eesvoolu ega ühinemist naaberalade eesvooludega. Planeeringualale ei valgu sademevett naaberaladelt.

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonistel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

5.10.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 21.05.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 379573.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on viie krundi kohta 3×400 A. Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kanarbiku tee 1 katastriüksusel asuvast alajaamast AJ9836.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Lisaks on planeeritud transpordimaale ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

- Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

5.10.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 19.06.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35281065.

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad Teliale kuuluvad liinirajatised.

Kolmandale isikule kuuluv sidekanalisatsiooni kaablitross asub Sinika tee katastriüksusel nr 65301:001:4737. Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on tee ääres asuv sidekaev.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale ridaelamuboksi. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

5.10.5. Soojavarustus

Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 08.02.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T-536.

Gaasivarustuse ühinemispunkt asub planeeringuala kõrval katastriüksusel Sinika tee (katastritunnusega 65301:001:4737), kus asub olemasolev De63 A-kategooria ($MOP \leq 0,1$ bar) gaasitorustik. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile. Kruntidele on planeeringuga ette nähtud üks gaasivarustuse liitumispunkt ühe krundi kohta.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Energate OÜ kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Planeeritavate elamute soojavarustuse tagamiseks on võimalik kasutada ka keskkonnasõbralikke lahendusi, nt horisontaalset maasoojuskütet. Vertikaalne maasoojuskütte lahendus ei ole lubatud. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

Soojusvarustuse lahendus on põhimõtteline ja seda tuleb täpsustada hoonete projekteerimise etapis.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

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

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

Lähtetingimused:

- Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrgthaljastus asub planeeringuala lääneosas, kuhu ei ole hoonestust ette nähtud;
- planeeringuala 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 01.09.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;

- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (01.09.2021) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (01.09.2021) on piirkond nõrgalt kaitstud 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.

6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. 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.

6.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

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

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

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

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.

6.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. 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 välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

6.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülssi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülssi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	2,67 ha	
Kavandatud kruntide arv	11	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	16 475 m ²	62%
üldkasutatav maa	8 044 m ²	30%
transpordimaa	2 155 m ²	8%
Plan. parkimiskohtade arv	36 kohta	
Krundi täisehituse %	15%	

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

20.01.2022