

**RAE VALD HARJUMAA
JÄRVEKÜLA LAASI KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301
Reg nr 75026106
info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: Uuesuitsu OÜ
J. Kunderi tn 8a, 10121
Reg nr 14313346
kristo.peerna@tehnohaldus.ee

PROJEKT: LOOV Arhitektid OÜ
Rüütli tn 4, 10130 TALLINN
reg nr 10939913
loov@loov.ee
Koostaja: Martin Aus
martin@loov.ee 5584866

TÖÖ nr. 20LAA-DP

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Rae Vallavalitsuse 24.11.2020 korraldus nr 1581 „Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“

B. LISAD

2. AS Elveso ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 193
3. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34317932
4. Elektrilievi OÜ tehnilised tingimused 358238
5. Enefit Connect tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/568

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	7
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	7
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	7
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	7
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	7
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	7
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	8
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	8
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	8
4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	9
4.3 PIIRDED	9
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	9
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	9
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE	10
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	10
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	11
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
5.1 VEEVARUSTUS	11
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	11

5.3 REOVEEKANALISATSIOON	11
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	11
5.5 ELEKTRIVARUSTUS	12
5.6 SOOJAVARUSTUS	12
5.7 SIDEVARUSTUS	12
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	12
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	12
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	16

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-05

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

B. LISAD

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 24.11.2020 korraldus nr 1581 „Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- 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“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud OÜ Geoplus (30.04.2020) töö nr MP - 690/04-20.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A2:2017 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministeri 11.12.2018 määrus nr 63 „Energiaohutuse miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;

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

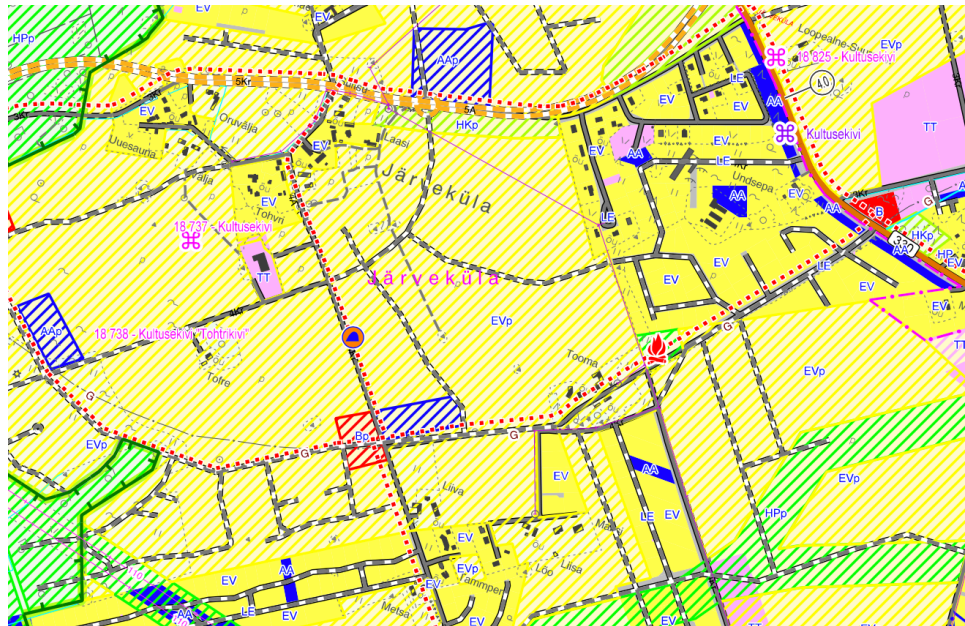
Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduse, olemasolevate maatulundusmaa kinnistutega.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneering DP0716 19.03.2013; korraldus nr.307
- Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering DP0789 01.09.2015; korraldus nr.1240
- Otsa 4 kinnistu detailplaneering DP0124 09.12.2003; otsus nr.181
- Kindlusepealse kinnistu ja lähiala detailplaneering DP1028 27.07.2021; korraldus nr. 1050
- Uuesuitsu kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0457 24.07.2018; korraldus nr. 921
- Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala I etapi detailplaneering DP1006 10.07.2019; korraldus nr 857
- Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsakatastriüksuste ja lähiala detailplaneering DP0859 29.01.2019; korraldus nr. 175

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatava- ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne elamumaa sihtotstarve.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga ning detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringusse muudatusteks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 6,5 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, Kindluse tee ääres, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt Kindluse teelt läbi Maidu tee.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav Laasi kinnistu, 65301:001:5241, pindala 47201 m², sihtotstarve on maatulundusmaa 100% . Kinnistu on hetkel kõrghaljastuseta rohumaa, planeeritaval alal hoonestus puudub. Planeeringusse on kaasatud Kindluse tee 28 kinnistu, 65301:001:5218, pindalaga 17005 m². Kindluse tee 28 on 100% elamumaa, Kinnistul asub olemasolev korterelamu 4 korteriga.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Lõuna poolt piirneb planeeritav ala välja kujunenud väikeelamu alaga, põhja ja ida poolt piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega ning lõuna külgneb kinnistu Kindluse teega.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale ala asub Kindluse tee ääres, juurdepääs Maidu teelt.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal paikneb Kindluse tee 28 kinnistul elektriühendus.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega idast läände) vähese kõrghaljastusega haljasmaa.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Olemasolevad kitsendused puuduvad.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringu koosseis esitatakse

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaa. Planeeritava maa-ala koosneb kahest kinnistust, mis jagatakse 25 krundiks. Planeeritava elamumaa krundi min suurus on 1500 m² ning paariselamu krundi min suurus on 2000 m². Ehitusalune pind on kuni 15% krundi planeeritavast suuruselt. Paariselamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m², elamu juurde võib rajada 1 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoonet võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 11 üksikelamu (pos. 1-6, 10-12, 14, 15), 8 paariselamu krundi (pos. 7-9, 13, 16-19) ja 2 transpordimaa sihtotstarbega krundi (pos. 24, 25) juurdepääsude rajamiseks, tänavavõrgu korrastamiseks. Lisaks moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos. 21, 22) rekreatsioonialaks.

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 kaubandusteenindustevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav. Antud planeering ei näe ette uusi kinnistuid kortermajadele. Pos. 20 asub olemasolev kortermaja 4 korteriga.

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. Üldkasutatav maa moodustab ühe osa tulevikus teiste planeeringutega planeeritavast suuremast üldkasutatavast maast. Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurus on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, lamekatusega elamu.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Projekteeritav hoone peab olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning moodustama ühtse tervikliku keskkonna naaberhoonestusega. Elamute lihtsad arhitektuurid mahud looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljösse.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1-6, 10-12, 14, 15

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	250m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 7-9, 13, 16-19

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	500m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 20

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1000m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10m

Pos 21, 22

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-

Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Pos 23, 24	
Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav.

Katusekalle: 0°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m. Hoone ± 0.00 on 0.50 m maapinnas kõrgemal.

Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, puit, vineer;

Katusematerjalideks: rullmaterjal;

Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi.

Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Vana-Järveküla tee poolsetele hoonetel kasutada müraleevendavaid fassaadilahendusi ja -materjale.

4.3 PIIRDED

Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,2 m piire, Piire lahendus antud detailplaneeringu lisana. Joonisel piirdeaia täpne lahendus. Kruntide vaheline võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Krundi vaheliste piirete rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete asukoht lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Maidu teelt. Lisaks juurdepääs Kindlusepealse DP alalt ja Vana-Järveküla tee 9 kinnistule.

Krundi sisesed teed on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 16m. Ette on nähtud 1+1 sõidurada laiusega 2,50 m, mis teeb kogu katte laiuseks 5,0m. Põhijoonisel (joonis AS-04) on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Kergliiklustee laius on 2m. Tupiktee pos 25 transpordimaa krundi laiuses on planeeritud 11m. Eraomandisse jääva pos 21 tupiktee üldmaa krundi laius on 10 m ning katte laius 4,0 m.

Planeeritud tee lahendus ning tee kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus.

Parkimine on ette nähtud krundisisiselt.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut:

Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute koostamise käigus ja valdavalt kruntide piires. Iga eluaseme kohta tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

Elamumaaga kruntide haljastamisprojektide koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

Krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite üle täitumise, 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. Prügikonteineri asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja näha vajadusel ette meetmed radooni vastu.

Radoon on värvita ja lõhnata inertne radioaktiivne tervistkahjustav gaas ning radooniriskiks nimetatakse võimalikku pinnasest hoonete sisemusse kiirguvat tervistkahjustavas koguses radoonikogust. Eestis on kehtestatud elamute siseõhus radooni sisalduse lubatud piiriks 200 Bq/m. (bekerelli kuupmeetri kohta). Lähtudes Eesti radooniriski kaardist (Tallinn-Stockholm, 2004) paikneb planeeritav ala piirkonnas, kus võib esineda radoonisisaldusega pinnaseid. Seega tuleb elamute projekteerimisel ja ehitamisel ette näha meetmed radooniriski ennetamiseks. Radooni kontsentratsiooni vähendamiseks ning hoonete sisemusse tungimise takistamiseks on mitmeid erinevaid võimalusi: radooni sissepääsuvõimaluste väljaselgitamine ja sulgemine, ruumide ning vundamendi õige ventileerimine, radoonikaevude ja –kollektorite paigaldamine, radoonitõkete (radoonikile) paigaldamine. Lahenduste valimine oleneb hoonete tüübist (keldritega majadel on kõrgem radoonirisk), radooni tasemest konkreetse hoone juures jne. Konkreetsete meetmete väljatöötamiseks ja radooniriski suuruse selgitamiseks tuleb:

- kas iga hoone juures projekteerimise käigus läbi viia vastav mõõdistamine ning vajadusel rakendada radooni tõkestamise meetodeid vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- või projekteerimisel ette näha ning ehitamisel kasutada maksimaalseid ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks vastavalt ülalnimetatud standardile. Järgides ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks on võimalik vältida radoonist tulenevaid negatiivseid mõjusid ja saavutada kõikidele tervisekaitsenõuetele vastav keskkond elamiseks.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkiinnistute pinnast. Sademeveett ei tohi juhtida naaberkiinnistutele. Üldine pinnareljeef on langusega idast lääne suunas. Kõrguste vahe on ca 3,0m. Antud piirkonnas maaparandussüsteemid puuduvad. Piirkonnale, kus asub käsitletav kinnistu on 2014 aastal teostatud geoloogilised uuringud, kust nähtus, et pinnasevee tase on 2,3 m sügavusel. Millest võib järeldada, et tegemist pole liigniiske alaga ja eraldi sademevetekanalisaatsiooni rajamine pole otstarbekas. Täiendavalt on võetud meetmed antud ala imbomadusi optimeerimiseks. Põhimõtte on savimõll kihi katkestamises selliselt, et sademeveed takistuseeta saaksid imbuda maapinnasesse. Savimõll kihi immutamisalal kaevatakse välja, tehakse tagasitäide savimõll kihi paksuses tagasitäide materjaliga kõrge läbilakevõimega, nagu näiteks killustik või muu täitematerjal. Arvutuslikud sademevee hulgad planeeringu alalt: 101,3 l/s. Orienteeruv sademevee intensiivsus on 20l/s ühe hektari kohta. Planeeritava ala suurus on 4 ha.

Sellest teedelt ja kõnniteedelt – 10,1 l/s

Hoonete (19 krunti) katustelt tulev sademevee hulk orienteeruvalt 10,2 l/s. Iga moodustatava elamukrundi orienteeruv sademeveehulk on 3,9 l/s. Uue tee planeerimisel teekalded on planeeritud selliselt, et sadeveed saaks suunata ühele poole teest ja imutada pinnasesse. Selleks nähakse ette sõidutee kõrvale süvend. Elamud projekteerida keskmise kõrgusega sokliga. Kuna piirkonnas puudub sadevete kanalisatsioon, on arvestatud, et kinnistutel hoonete katusel ja kõvakattega teedelt tulevad sadeveed valguvad madalamatesse kohtadesse murul ja seal immutatakse pinnasesse. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutatakse ära iga krundi vertikaalplaneerimisel. Täiteliiva on vajalik teedehituse ja elamute aluskihtide ehitamiseks, samuti on vajalik juurde tuua haljastusmulda. Kruntide siseteede ja platside planeerimisel soovitav kasutada murukivi. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsu tee kõrgusega. Juurdepääsutee ei tohi jääda "auku". Hoone abs. kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 0,6 kuni 0,8m (sõltub hoone kaugusest kinnistu piirist) tee kõrgusest kohast, kust on planeeritud kinnistule juurdesõit. Sadeveed immutada krundi piires.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonete vaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m).

Hoonete tulepüsisivusklass on TP-3.

Planeeritava ala arvestuslik tuletõrjevee kulu väliseks tulekustutuseks on 10 l/sek. Tuletõrje veevarustuse on lahendatud ühisveevärgi torustikule paigaldatud ja planeeritud tuletõrje hüdrantidest.

4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevõõnditega

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnavarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringualal tehnavõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnavõrkudest. Vana-Järve teel on välja ehitatud kanalisatsioon, veetrass ja sidetrass. Veetorustiku, isevoelse kanalisatsiooni torustiku omanik on AS Elveso. Side maakaabli omanik on Telia Eesti AS. Käesoleva planeeringuga on määratud planeeritud tehnavõrkude liitumiskohad olevate tehnavõrkudega.

Tehnavõrkude täpsed tehnilised lahendused antakse hoonete ehitusprojektide mahus.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 193. Moodustatavate kruntide liitumispunktiks on planeeritud maakraan kinnistu piiril. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett, koguses kokku kuni 9,2 m³/d, 276,0 m³/kuus.

$Q_{max} = 2,6 \times 0,130m^3 \times 28 \text{ elamuühikut} = 9,4 \text{ m}^3/d$ – suurim ööpäevane tarbimine

$Q_{max h} = 1,2m^3/h$

kus 2,6 on keskmine perekonnaliikmete arv

0,130 m³ - inimkeskmine veetarbimine ööpäevas

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnavarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse projekteeritava tuletõrje hüdrandi (vt Tehnavõrkude joonis AS-05). Elveso AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 10/s.

Tehnavarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimine lahendatakse ühisvee - ja kanalisatsioonitrassi baasil. Moodustatavate kruntide liitumispunktiks on planeeritud vaatluskaev kinnistu piiril. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett, koguses kokku kuni 7,0 m³/d, 210,0 m³/kuus

$Q_{max} = 2,6 \times 0,130m^3 \times 28 \text{ elamuühiku} = 9,4 \text{ m}^3/d$ – suurim ööpäevane tarbimine

$Q_{max h} = 1,2m^3/h$

Survekanalisatsiooni pumpla on mõeldud antud arenduspiirkonna teenindamiseks. Planeeringualasse planeeritud reoveepumpla minimaalne kuja on 10 m pumpla väliskestast.

Tehnavarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Detailplaneeringuga on lahendatud üks võimalikest sademevee lahenduse viisidest. Sadeveed immutatakse omal kinnistul. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud. Tee planeerimisel teekalded on planeeritud selliselt, et sadeveed saaks suunata ühele poole teest ja immutada pinnasesse. Selleks nähakse ette sõidutee kõrvale süvend. Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Lahendus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 358238. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 27x (3x 20A) näha ette projekteeritavatest mitmekohalistest jaotus-liitumiskilpidest toitega projekteeritavatel 0,4kV kaablitelt. Projekteeritavate 0,4 kV kaabelliinide toide projekteeritavast alajaamast. Uue alajaama toide planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates planeeritavast 10/0,4kV alajaamast.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud küteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon), samuti maaküte. Maakütte täpsem asukoht lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus. Maakütte puhul võib kasutada pinnasekollektoreid (horisontaalne paigutus) või spiraalkollektoreid. Spiraalkollektorite vertikaalse augu sügavus on lubatud maksimaalselt 4.0 meetrit. Kütte liigi valimisel tuleks teha hoonete projekteerimise staadiumis põhjalik analüüs selle kasumlikkuse kohta. Planeeringualale ei ole koostatud ehitusgeoloogilist uuringut.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse hoone projekteerimisel.

5.7 SIDEVARUSTUS

Lahendus vastavalt Enefit Connect kiire internet võrgu tehnilistele tingimustele nr EC-JUH-7/568. Ehitatav jaotuskapi asukoht ettenähtud võimalikult koormuskeskme lähedal.

Detailplaneeringu koostamisel reserveeritakse maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igasse planeeritavasse üksikelamusse ja paarismaja elamuboksi. Liitumine ettenähtud olemasolevast võrgujaotuskapist C1416d. Kinnistute sideliitumispunkt 0,4kV liitumiskilpis. Tehnorajatiste maakasutusõigus tagatud servituudialaga.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÖHUSUS 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 jaehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaaminister 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid. Detailplaneeringu kontekstis ei ole Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (üksikelamud ja paarismajad). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tule tõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

Võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnavalude taotlemise vajadus, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on hinnatud liiklusest põhjustatud häiringuid.

Tulevikus prognoositava liiklusintensiivsuse korral võib kõige teepoolsemate elamute fassaadil esineda uutele elamualadele kehtestatud müra taotlustasemete ületamist. Müra piiratasemeid ei ületata ning ülejäänud planeeringualal ei esine ka taotlustasemete ületamist.

Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja ehitamisel Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõudeid.

Edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiirdele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks maantee äärde projekteeritavate hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+Ctr \geq 35$ dB. Teiste hoonete puhul $R'w+Ctr \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). Ctr on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

Planeeringualale rajatavates hoonetes tuleb tagada II kategooria ala müratasemete mitte ületamine.

1. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

2. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

3. Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid sisehoovide poolsetele külgedele.

4. Soovitaks kavandada puude rida või hekk ka planeeringuala idaserva ehk arendusala ja potentsiaalse Väikese-Ringtee vahelisele alale. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime.

Vastavalt radoonitaseme mõõtmise raportile on planeeritaval alal keskmine radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Hoone projekteerimisel tuleb arvetsada standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Soovituslikult tuleb tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Tagada esimesel korralik ventilatsioon. Radoonikile kasutamine ei ole vajalik.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanalisatsiooniga. Ühisveevärk tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega ja olmereovete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 15.06.2021 vastu võetud määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjenatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Soovitatav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille .humüraindeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires. Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudteeja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (öine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühekordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja. Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

Keskkonningimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 15.06.2021 vastu võetud määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende

kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

- Õhusaasteloa kohustus on määratletud keskkonnaministri 14.12.2016 määruses nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.
- Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Täpsemalt saab infot: <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/ohk-ja-kliima/registreeringud>
- Veeloa kohustust reguleerib veeseaduse § 187.
- Jäätmeloa kohustust reguleerib „Jäätmeseaduse“ § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.
- Jäätmekäitleja registreeringut reguleerib jäätmeseaduse § 987.
- Kompleksloa kohustus on määratud „Tööstusheite seaduse“ § 19 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba“.
- Pinnase võõrandamisel väljaspool oma kinnistut lähtuda maapõuseaduse §is 97 toodust.

Võimalik keskkonnamõju hindamine:

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit 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. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Järveküla Kalmuvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik: Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.

Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmete, kuid need on eeldatavalt ajutise iseloomuga.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID 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.”

Vastavalt Planeerimisseaduse §126 lg.1 p.11 on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja – lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);

- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. ehitusloa väljastamine.
7. Elamute rajamine ja üldkasutatava ala rajamine.

9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	6,5 ha
Kavandatud kruntide arv	24
Kavandatud elamuühikute arv	27
Planeeritud parkimiskohtade arv	62
Krunditud maa bilanss:	
Elamumaa	79 %
Üldkasutatav maa	13 %
Transpordimaa	8 %

D. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS Elveso (ühisveevärk ja kanalisatsioon) Annika Krampus				
2.					

Koostas: Martin Aus/ Loov Arhitektid OÜ

E. JOONISED