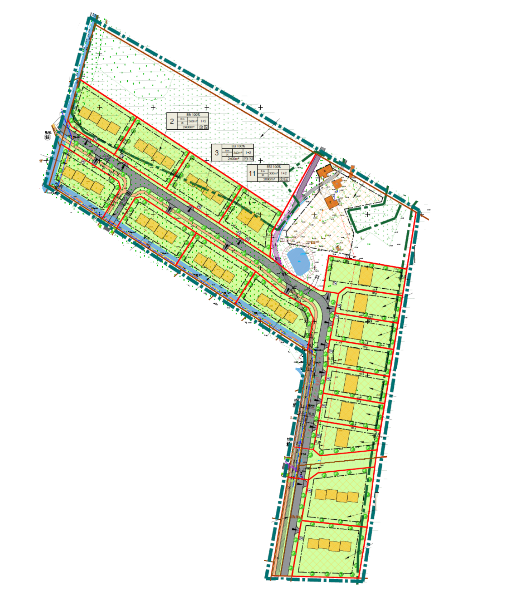


**Töö nr 391**

**Harjumaa, Rae vald, Rae küla**

**RÕÕLA KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: PHILON & KO OÜ (äriregistri kood 10221328)

Raimu Tali, juhatuse liige

raimu@teejatee.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

kylli.s@mail.ee

TEHNIK: Keia Kuus

keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

arno@opt.ee

56 983 389

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc90305045)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc90305046)

[2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 3](#_Toc90305047)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 4](#_Toc90305048)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc90305049)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc90305050)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc90305051)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc90305052)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc90305053)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc90305054)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc90305055)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc90305056)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc90305057)

[4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus 6](#_Toc90305058)

[4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc90305059)

[4.3. Piirded 8](#_Toc90305060)

[4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc90305061)

[4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc90305062)

[4.6. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc90305063)

[4.7. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc90305064)

[4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc90305065)

[4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 10](#_Toc90305066)

[4.10. Planeeringuala tehnilised näitajad 10](#_Toc90305067)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONAMÕJU HINDAMINE 11](#_Toc90305068)

[5.1. Eessõna 11](#_Toc90305069)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 11](#_Toc90305070)

[5.3. Müra ja vibratsioon 12](#_Toc90305071)

[5.4. Põhjavee kaitse 12](#_Toc90305072)

[5.5. Radooniriski vähendamise võimalused 12](#_Toc90305073)

1. **Lisad**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetiline alusplaan OÜ AderGeo töö nr M160520, 10.06.2020. a.

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:~

AS-04 Põhijoonise eskiis M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSED**

**II seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering (kehtestatud 21.05.2013);
* Rae valla arengukava 2016 – 2025;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* Uuemardi-Mardi-Kroosi 3-Tammiksalu kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 21.12.2006, otsus nr 205);
* Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 14.01.2009, otsus nr 490);
* Järve tee 2 maatükk II, Puhangu-Raki maatükk II, Kroosi 4, Rae tee 12 ja Tammiksalu kinnistute ja nende lähiala detailplaneering (kehtestatud 12.02.2008, otsus nr 361);
* Tammiksalu, Kroosi 3, Mardi, Uuemardi maaüksuste teed (koostatud 10.07.2007)
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Rõõla maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine elamumaa kruntideks. Koostatakse kaheksateist elamumaa krunti, üks üldkasutatava maa krunt ja kolm transpordimaa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

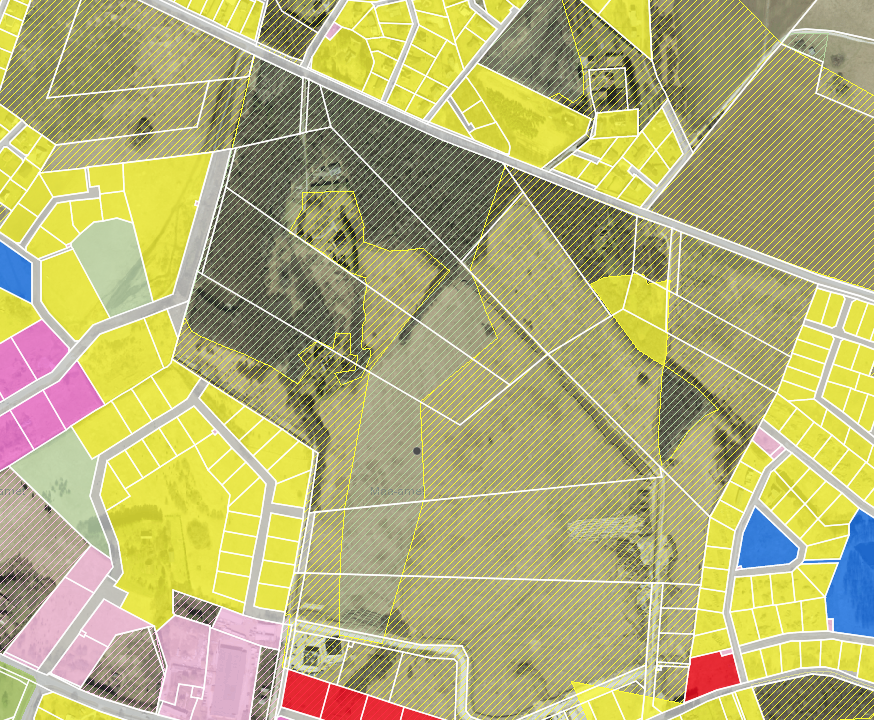
Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

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

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on planeeritud elamumaa. Üldplaneeringuga määratud perspektiivne haljasala parkmetsamaaga on detailplaneeringus arvestatud. Planeeringu keskel asub perspektiivne haljasala on detailplaneeringuga kavandatud üldkasutatavaks maaks.

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



*PLANEERINGUALA*

*Väljavõte Rae valla üldplaneeringust*

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Rae külas kõrvalmaanteedest 11330 Järveküla-Jüri tee ligikaudu 400 meetri ja 11334 Raeküla tee 410 meetri kaugusel. Kõrvalmaantee 113300 Järveküla-Jüri tee on ühenduses põhimaanteega 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.

Lääne- ja lõunasuunast piirneb planeeritav ala hoonestamata elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega, põhja ja ida poolt piirneb maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeringuala naabruses on kehtestatud mitmeid detailplaneerinuid, kui neist realiseeritud on väga vähe kaasa arvatud sõiduteed ja kergliikusteed. Detailplaneeringutega on kavandatud elamumaa krunte suurustega 1500 – 93175 m2. Eluhoonete maksimaalne kõrgus on 9 meetrit ja abihoonete kõrgus 5 meetrit. Kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee äärsetele aladele on kavandatud ärimaa ja tootmismaa krunte. Tulevikus on võimalik Rõõla kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud teedevõrk ühendada naaberalal planeeritud sõiduteede ja kergliiklusteedega. Võimalik lahendus on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonise eskiis, kuhu on peale märgitud perspektiivsed, planeeritud, projekteeritud ja varem planeeritud sõiduteed.

Raeküla tee ääres, planeeringualast põhja- ja läänepool, asuvad olemasolevad üksikelamud, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 879 – 8086 m².

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplused, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele, linna piirile ehitatud Selver paikneb planeeritavast alast ca 2 km kaugusel. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Planeeringualast ca 400 meetri kaugusele, lõunasse, jääb Assaku lasteaed. Lähim kool, Järveküla kool, asub põhimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee teisel poole 2,6 km kaugusel. Koolis asub põhikool, spordikompleks, huvialakool ja raamatukogu.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres.

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-02 kontaktvööndi analüüs.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Rae külas kõrvalmaanteest 11330 Järveküla-Jüri tee 400 meetri ja 11334 Raeküla tee 410 meetri kaugusel kaugusel. Planeeritav ala asub Rae küla põhjaosas. Detailplaneering on koostatud 8,37 hektari suurusele alale, mis on suures osas looduslik rohumaa ja planeeringuala loodeosa on kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs planeeringualale toimub Rõõla tänavalt või Rae põigult. Rõõla kinnistul asub üksikelamu koos abihoonetega. Planeeritava ala pind langeb lääne suunas.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Graniidi tee L5 – (Maa-ameti andmetel 01.10.2020)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:5659;
* maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa 100%;
* katastriüksuse pindala: 1648 m2.

Rõõla tänav L4 – (Maa-ameti andmetel 01.10.2020)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:4122;
* maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 1622 m2.

Rõõla tänav L2 – (Maa-ameti andmetel 01.10.2020)

* katastriüksuse tunnus: 65301:002:1651;
* maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 1150 m2.

Rõõla – (Maa-ameti andmetel 01.10.2020)

* katastriüksuse tunnus: 65301:002:0222;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 14,23 ha.

Ehitisregistri andmetel asub Rõõla kinnistul:

* elamu, ehitisealune pind 113 m2;
* abihoone, ehitisealune pind 82 m2;
* kuur, ehitisealune pind 10 m2.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Lääne- ja lõunasuunast piirneb planeeritav ala hoonestamata elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega, põhja ja ida poolt piirneb maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega.

| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| --- | --- | --- | --- |
| Raeküla tee 10 | 8,32 ha | 65301:002:0811 | Maatulundusmaa 100% |
| Uus-Kroosi | 6,89 ha | 65301:002:0079 | Maatulundusmaa 100% |
| Rõõla | 14,23 ha | 65301:002:0222 | Maatulundusmaa 100% |
| Ranna | 9,80 ha | 65301:002:1649 | Maatulundusmaa 100% |
| Rõõla tänav L3 | 2326 m² | 65301:001:3807 | Transpordimaa 100% |
| Rannakivi tee 31 | 2246 m² | 65301:002:1642 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 29 | 2252 m² | 65301:002:1639 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 27 | 2244 m² | 65301:002:1637 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 25 | 2731 m² | 65301:002:1635 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 23 | 3167 m² | 65301:002:1633 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 21 | 2497 m² | 65301:002:1631 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 19 | 2186 m² | 65301:002:1628 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 17 | 2021 m² | 65301:002:1625 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 15 | 2640 m² | 65301:002:1619 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee L1 | 15865 m² | 65301:002:1647 | Transpordimaa 100% |
| Rannakivi tee 13 | 3805 m² | 65301:002:1617 | Elamumaa 100% |
| Graniidi tee 16 | 3235 m² | 65301:002:1244 | Elamumaa 100% |
| Graniidi tee L1 | 1121 m² | 65301:002:1224 | Transpordimaa 100% |
| Graniidi tee | 20834 m² | 65301:001:3461 | Transpordimaa 100% |
| Graniidi tee L5 | 1648 m² | 65301:001:5659 | Sihtotstarbeta maa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringualast 300 meetri kaugusel asub kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ja 230 meetri kaugusel asub kõrvalmaantee 11334 Raeküla tee. Kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee on ühendusega Rõõla tänavaga ja kõrvalmaantee 11334 Raeküla tee on ühenduses Rae põiguga. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Rõõla tänavalt ja Rae põigult.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Rae küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Ehitisregistri andmetel asub Rõõla katastriüksusel sademevee kanalisatsioonitorustik ja puurkaev.

Planeeringualal asuvad:

* veetorustik;
* kanalisatsioonitorustik;
* gaasitorustik;
* madalpinge õhuliin.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kasvab Rõõla kinnistu loodeosas.

## Kehtivad piirangud

Planeeringualal puuduvad kehtivad piirangud.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud jagada Rõõla ja osa Ranna katastriüksustest ning Rõõla tänav L4 ja L2 katastriüksused kaheksateistkümneks elamumaa krundiks, kolmeks transpordimaa krundiks ja üheks üldkasutatava maa krundiks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus.

Kruntidele pos 1 – 9 soovitakse rajada kolm hoonet, üks nelja korteriga ridaelamu ja kaks abihoonet.

Krundile pos 11 soovitakse rajada kolm hoonet, üks paariselamu ja kaks abihoonet.

Krundil pos 12 asub olemasolev elamu ja kaks abihoonet.

Kruntidele pos 10, 13 – 18 soovitakse rajada kolm hoonet, üks elamu ja kaks abihoonet.

Krundile pos 19 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve.

Kruntidele pos 20 – 22 on planeeritud liiklusmaa sihtotstarve.

Planeeritava üksikelamu krundi minimaalne suurus on 1500 m² ning paariselamu krundi minimaalne suurus on 2000 m². Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt üksik- ja paariselamutel 10 – 15%, (olenevalt krundi suurusest) 225 – 300 m². Ridaelamu ühe boksi koormusindeks on 600 m² ehk 4 korteriga ridaelamu krundi suurus peab olema vähemalt 2400 m2. Ehitisealune pind oleneb planeeritavast krundi suurusest. Hoonestusala on määratud kinnistu piiridest 4,0 ja 5,0 m kaugusele.

Üksikelamu, paariselamu ja ridaelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamute 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 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 üksik- 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 maa sihtotstarbega planeeringualal Rae valla üldplaneeringust määratud perspektiivse haljasala kohale.

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

Krunt pos 1 – 9

* Krundi suurus 2400 – 3100 m²
* maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
* hoonete arv elamu 1, abihooneid 2
* ehitisealune pind 360 m²
* korruselisus hoone 2, abihoone 1
* kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 8

Krunt pos 11

* Krundi suurus 2000 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
* hoonete arv elamu 1, abihooneid 2
* ehitisealune pind 300 m²
* korruselisus hoone 2, abihoone 1
* kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 4

Krunt pos 10, 12 – 18

* Krundi suurus 1500 – 10117 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv elamu 1, abihooneid 2
* ehitisealune pind 225 m² (olemasolevale elamule moodustatud krundil 300 m2)
* korruselisus hoone 2, abihoone 1
* kõrgus hoone 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 2

Krunt pos 19

* Krundi suurus 13 305 m²
* maakasutuse sihtotstarve Üm 100%

Krunt pos 20 – 22

* Krundi suurus 1553 – 8809 m²
* maakasutuse sihtotstarve L 100%

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
* krundil võib paikneda kuni kaks abihoonet;
* hoone ehitusala on määratud krundi piiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
* lamekatus või kombineeritult lame ja kald- või viilkatus 15° – 30°;
* katuse materjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, puitu ja vineeri;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

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.

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 haljasala pos 19 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. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

## Piirded

Elamumaal on lubatud puidust lattaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire. Võrkpiirde hekiga võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Piirded ei ole kohustuslikud. Trassidele ja rajatistele peab olema tagatud vaba juurdepääs; Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale toimub Rõõla tänavalt või Rae põigult. Rõõla tänav on avalikult kasutatav. Planeeringualal ühendatakse omavahel varem planeeritud, projekteeritud ja perspektiivsed teed. Planeeritud transpordimaa, mis ühendab omavahel Graniidi tee ja Rõõla tee laiuseks on kavandatud 19 meetrit, millest sõidutee laius on 6,5 m ning kergliiklustee 2,5 m. Ülejäänud sihtotstarbega transpordimaad on planeeritud 16 meetri laiuseks. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Moodustatavale krundile pos nr 12 kavandatud sõiduteele seatakse servituudi vajadusega ala.

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 |
| Planeeritav üksikelamu | 8 × 2 = 16 | 16 |
| Planeeritav paariselamu | 1 × 4 =  4 | 4 |
| Planeeritav ridaelamu | 10 × 8 = 80 | 80 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | **92** | **92** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonise eskiis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja loodeosas kasvab kõrghaljastus. 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 – ridaelamu) 8 puud;

pos 8 – 9 (sihtotstarve elamumaa – ridaelamu) 10 puud;

pos 10 ja 12 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu / paariselamu) 7 puud;

pos 12 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) 34 puud;

pos 13 – 18 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) 5 puud.

Kruntidel pos nr 1 – 3, 11 ja 12 kasvab olemasolev kõrghaljastus ning nõue on täidetud.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad 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 oksi 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.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 6 „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”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. 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.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonise eskiis on näidatud lubatud hoonestusalad.

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 Rõõla tänavalt.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad 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 sõlmid 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. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“ osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus
* juurdepääsuvõimalus
* territoriaalsus
* vastupidavus
* valgustatus

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada
* tagada hea nähtavus
* kasutada vastupidavaid materjale

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 7,16 ha

Kavandatud kruntide arv 22

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 46 156 m² 64%

üldkasutatav maa   13 305 m² 19%

transpordimaa 12 126 m² 17%

Plan. parkimiskohtade arv 92 kohta

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksik-, paaris-, 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:

* planeeritaval alal asub üks ühepeelamu koos kahe abihoonega;
* enamik kõrghaljastusest kasvab planeeringuala loodenurgas, kuhu täiendavat hoonestust ette ei ole nähtud;
* planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 11.05.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (11.05.2021) ei asu  
  planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (11.05.2021) 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 avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade 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.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „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[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-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 elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## 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 lahendatakse ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. 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.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 150 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 täitekruusa 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 hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Koostas:

Keia Kuus

17.05.2021

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)