

KÖITE SISUKORD

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:</i>	4
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:</i>	5
2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	5
2.1	<i>Planeeringuala lähiumbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs</i>	5
2.2	<i>Vastavus Rae valla üldplaneeringule</i>	6
2.3	<i>Planeeringuala kontaktalal kehtestatud detailplaneeringud:</i>	7
2.4	<i>Planeeringu eesmärk</i>	8
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	8
3.1	<i>Planeeringuala asukoht ja iseloomustus</i>	8
3.2	<i>Planeeringuala maakasutus ja hoonestus</i>	8
3.3	<i>Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus</i>	9
3.4	<i>Olemasolevad teed ja juurdepääsud</i>	9
3.5	<i>Olemasolev tehnovarustus</i>	9
3.6	<i>Olemasolev haljastus ja keskkond</i>	9
3.7	<i>Kehtivad piirangud</i>	9
4	PLANEERINGU ETTEPANEK	10
4.1	<i>Krundijaotus</i>	10
4.2	<i>Krundi ehitusõigus</i>	10
4.3	<i>Ehitiste arhitektuurinõuded</i>	11
4.4	<i>Piirded</i>	12
4.5	<i>Planeeringu hoonestustingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Järveküla)</i>	12
4.6	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	13
4.7	<i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	14
4.7.1	<i>Haljastus</i>	14
4.7.2	<i>Jäätmekäitlus</i>	14
4.8	<i>Vertikaalplaneerimine</i>	15
4.9	<i>Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded</i>	15
4.10	<i>Tehnovõrkude lahendus</i>	16
4.10.1	<i>Veevarustus</i>	16
4.10.2	<i>Tuletõrjerveevarustus</i>	17
4.10.3	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	17
4.10.4	<i>Sademevee ärajuhtimine</i>	17
4.10.5	<i>Elektrivarustus</i>	17

4.10.6 Tänavavalgustus.....	18
4.10.7 Telekommunikatsioonivarustus	18
4.10.8 Soojusvarustus.....	19
4.11 Tuleohutusnõuded	20
4.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
4.13 Muinsuskaitsealased tingimused.....	20
4.13.1 Arheoloogiline eeluuring	21
4.13.2 Muinsuskaitseameti tingimused.....	21
4.14 Kitsendused ja servituutide vajaduse määramine.....	21
5 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	22
5.1 Võimalikud majanduslikud mõjud.....	22
5.2 Võimalikud sotsiaalsed mõjud	22
5.3 Võimalikud kultuurilised mõjud	22
5.4 Võimalik mõju looduskeskonnale	23
5.5 Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele.....	23
5.5.1 Mõju haljastusele ja elustikule	23
5.5.2 Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee kogumise ja ärajuhtimisega kaasnev keskkonnamõju	23
5.5.3 Jäätmetekke mõju	23
5.5.4 Mõju liikluskoormusele ja -korraldusele.....	23
5.5.5 Mõju välisõhule sh õhukvaliteedile ja müratasemele	23
5.5.6 Mõju olemasoleva hoonestuse insolatsioonitingimustele.....	24
5.6 Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks.....	24
5.6.1 Ehitusaegsete mõjude vähendamine:	24
5.6.2 Negatiivse mõju vähendamine taimestikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:.....	24
5.6.3 Negatiivse mõju vähendamine elustikule:	24
5.6.4 Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:	25
5.6.5 Müra mõju vähendamine:	25
5.6.6 Hea õhukvaliteedi säilitamine:.....	26
5.6.7 Radooniohu vähendamine:.....	26
5.6.8 Valgusreostuse vähendamine:	26
5.6.9 Õnnetuste ja avariide vältimine:	26
5.7 Keskkonnalubade taotlemise vajadus	26
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	27

II JOONISED

- DP-1 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust
- DP-2 Situatsiooniskeem
- DP-3 Kontaktvööndi skeem
- DP-4 Tugiplaan
- DP-5 Põhijoonis
- DP-6 Tehnovõrkude koondplaan
- DP-7 Illustreeriv joonis

III MENETLUSDOKUMENDID

IV LISAD

- Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Arheoloogilised eeluuringud

V KOOSKÕLASTUSED

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016)
- Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava 2017–2028
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
- Katastriüksuse geodeetiline alusplaan
- detailplaneeringu algatamise taotlus 08.07.2020
- Rae valla, huvitatud isiku ning detailplaneeringu koostaja Guru Projekt OÜ vahel sõlmitud ja 12.01.2021 jõustunud leping
- Rae Vallavalitsuse 26.01.2021 korraldus nr 141 „Järveküla Hiimäe tee 1b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”
- Rae valla ja huvitatud isiku vahel sõlmitud leping

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse järgmiste seaduste, õigusaktide ja standarditega:

- Planeerimisseadus
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri

- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 894:2008 ja EVS 894:2008/A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgus elu- ja bürooruumides.“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- geodeetiline mõõdistus, teostatud Geodeesiatööde Osühingu poolt 17.04.2019, töö nr T-0737;
- arheoloogilised eeluuringud Harjumaal Rae vallas Järveküla külas kinnistutel Hiimäe tee 1a ja Hiimäe tee 1b, teostatud OÜ Tentel Disain poolt novembris 2021.

2 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala suurusega ca 0,63 ha (olemasolev Hiimäe tee 1b kinnistu, katastritunnus 65301:001:5370) asub Harjumaal Rae valla põhjaosas Järvekülas olemasolevate elamukruntide vahelisel alal juurdepääsuga Hiimäe teelt.

Planeeringuala asub kinnismälestise nr 18735 (asulakoht) 50 m kaitsevööndis. Asulakohale on ehitatud 3 üksikelamut.

Lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel nr DP-3 „Kontaktvööndi analüüs“. Käsitletav kinnistu asub vaadeldud ala lääneosas. Ülemiste järv jääb Hiimäe tee 1b kinnistust ca 220 m kaugusele lääne suunas.

Vaadeldud kontaktala piirneb kirdes olemasoleva kõrvalmaantee Vana-Tartu maanteega (11330 Järveküla-Jüri tee) ja kagus jaotusmagistraali, Väljaotsa teega. Nende ristumiskohas asub ka ühistranspordi peatus.

Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks piirkonnas on elamumaa sihtotstarve. Olulisel määral esineb ka maatulundusmaad, eelkõige kinnistust lääne ja põhja suunas ning vaadeldud ala lõunapoolses osas. Esindatud on ka ühiskondlike ehitiste maa linnulennult ca 250 m kaugusel planeeringualast kirdes – Leerimäe tee 1 kinnistu, kus asub Leerimäe Lasteaed.

Planeeringualast ida suunas asuvad üksikud ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Piirkonnas on kolm hoonestamata üldkasutatava maa maaüksust.

Piirkond on hoonestatud valdavalt 2-korruseliste üksik-, paaris-, rida- ja korterelamutega. Vähemal määral leidub piirkonnas ka 3-korruselisi hooneid ning kontaktala kirdeosas asub kuus 4-korrulist korterelamut.

Hoonestuslaad on mitmekesine – esineb nii vanemat kui suuremas osas uuemat hoonestust, nii funktsiilis lamekatusega kui viilkatusega hooneid, nii kivi-, puit- kui krohvitud fassaadi.

Elamutega kinnistute keskmine suurus vaadeldud alal on ca 700 m² ning täisehitusprotsent on keskmiselt 18%, varieerudes vahemikus 3–50%. Hiimäe tee 1b kinnistu vahetus naabruses, kagus ja edelas, paiknevad suure ehitisealuse pinnaga keskmisest suuremad üksikelamud, samas on loodesuunas ka suuremaid kinnistuid, mille täisehitusprotsent on keskmisest väiksem.

Piirkonna tihedam rida- ja korterelamutega ala on ette nähtud suuremate teede poolsele küljele ning hõredam väikeelamutega ala Ülemiste järve poolsel küljel. Väikeelamute ala läheb üle kõrge rekreatiivse väärtusega alaks Ülemist järve ääres, kuhu on ette nähtud liikumis- ja matkarajad.

Käsitletav Hiimäe tee 1b kinnistule kavandatav üksikelamu sobib teda ümbritsevasse piirkonda väga hästi, arvestades seda, et kinnistu vahetus naabruses, kagus ja edelas, paiknevad suure ehitisealuse pinnaga keskmisest suuremad üksikelamud, samas on loodesuunas ka suuremaid kinnistuid, mille täisehitusprotsent on keskmisest väiksem. Hiimäe tee 1b kinnistu koos kavandatava hoonega on loomulikus dialoogis mõlemat tüüpi lähipiirkonna kinnistutega.

2.2 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering ütleb, et valla põhjaosa on elamupiirkond, kus asuvad vaheldumisi arenenud aedlinnalised ja kortermajadega piirkonnad, ning mis omab piirkondlikku, esmaseid elukondlikke ning avaliku sektori teenuseid pakkuvat keskust Peetri alevikus.

Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringuga määratud elamumaa maakasutuse juhtotstarbega tiheasustusalal. Üldplaneeringus mõeldakse selle all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule ning menetluses olevale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule (algatatud 15.11.2016) nähakse olemasolevale Hiimäe tee 1b kinnistule ette elamumaa krundi moodustamine üksikelamu ehitamiseks.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub Hiimäe tee 1b kinnistu maakasutuse otstarbe kohaselt elamumaa alal ning vastavalt menetluses põhjapiirkonna üldplaneeringule asub kinnistu väikeelamu maal, P3 Järveküla Ülemiste piirkonnas. Mõlema üldplaneeringu kohaselt on lubatud rajada minimaalselt 1500 m² krunte. Käsitletav kinnistu on 6 330 m², mis on kavas jagada kaheks krundiks – elamumaa sihtotstarbega krunt suurusega 5 657 m² ja

transpordimaa sihtotstarbega krunt 673 m², et tagada juurdepääs Hiimäe tee 4 ja Hiimäe tee 6 kinnistutele. Transpordimaa sihtotstarbega krunt antakse tasuta valla omandusse.

Vastavalt kehtiva üldplaneeringu Järveküla küla hoonestustingimustele on elamumaa krundile lubatud täisehitusprotsent 10...15%. Hoonestuse korruselisuseks on kehtivas üldplaneeringus lubatud 2 korrust kõrgusega 8 m.

Rae valla üldplaneering näeb haljastuse osas ette krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Planeeringu elamumaa krundi kohta tähendab see 19 puu rajamist, millest suurem arv puid on põhimõttelises haljastuse lahenduses krundile ka ette nähtud.

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtiva Rae valla kehtiva üldplaneeringu, menetluses Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu ning algatamise korralduse tingimustele.

2.3 Planeeringuala kontaktalal kehtestatud detailplaneeringud:

Planeeringuala lähiümbrus on valdavalt detailplaneeringutega kaetud (vt joonist DP-3 – Kontaktvööndi analüüs).

Lähipiirkonnas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (02.02.2021 seisuga):

<i>nr</i>	<i>kehtest. kuup.</i>	<i>DP nimetus</i>	<i>DP eesmärk</i>
1	2020.07.23.	Talutaguse kinnistu ja lähiala DP	elamumaa kruntide moodustamine
2	2020.07.23.	Väljaotsa tee 24 kinnistu ja lähiala DP	elamumaa kruntide moodustamine
3	2018.09.11.	Hiimäe tee 15 kinnistu ja lähiala DP	2 elamumaa krunti üksikelamute ehitamiseks
4	2017.11.21.	Leerimäe tee 12 kinnistu ja lähiala DP	jagamine kaheks, uus üksikelamu
5	2016.11.22.	Hiimäe kinnistute piirkonna ja lähiala DP	ühepereelamute kvartal
6	2015.08.18.	Leerimäe tee 12b ja Leerimäe põik 5 kinnistute DP	kinnistute liitmine
7	2008.08.12.	Kaare tee 2 ja 6 DP	lasteaed
8	2006.08.15.	Iirise kinnistu DP	kinnistu jagamine ja sihtotstarbe muutmine ärimaaks
9	2006.08.15.	Otsa kinnistu DP	korter- ja ridaelamud, ühepereelamud
10	2005.08.24.	Leerimäe tee 10 kinnistu teise osa DP	ühepere- ja ridaelamud
11	2004.12.21.	Lõuna tee 1 kinnistu DP	ridaelamud
12	2004.01.13.	Kannikese kinnistu DP	6 pereelamut
13	2003.04.08.	Leerimäe tee 10 kinnistu DP	elamukruntideks planeerimine
14	2001.12.18.	Lõuna tee 10 kinnistu DP	9 pereelamut
15	2001.05.23.	Kodala 43 kinnistu DP	ridaelamukrunt

16	1999.08.05.	OÜ Kodala Järveküla elamukvartali II ehitusjärjekorra lisakruntide DP	ühepereelamukrundid
17	1998.03.19.	Kodala OÜ Järveküla ridaelamukrundi DP	5 boksiga ridaelamukrunt
18	1997.08.19.	Kodala OÜ Järveküla asumi III ehitusjärgu DP	10 ühepereelamu krunti
19	1994.10.18.	AS Kodala asumi II ehitusjärgu DP	ühepereelamukrundid

Rae vallas toimunud hoogsa planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena on Tallinna piiri lähedane ala täitunud nii elamute kui äri- ja tootmishoonetega. Samuti on piirkonda rajatud sotsiaalobjekte nagu näiteks lasteaed. Välja ehitamata on Hiiemäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneeringus kavandatud suurem ühepereelamute kvartal planeeringualast edelas.

2.4 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada väljakujunenud väikeelamu-piirkonnas Rae vallas Järvekülas olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Hiiemäe tee 1b (katastritunnus: 65301:001:5370) kaks krunti, elamumaa sihtotstarbega krunt ja transpordimaa sihtotstarbega krunt. Elamumaa krundile määrata ehitusõigus 2-korruselise üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Aadress: Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Hiiemäe tee 1b
Katastritunnus: 65301:001:5370
Katastriüksuse suurus: 6 330 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

Planeeringuala suurusega ca 0,63 ha asub Harjumaal Rae valla põhjaosas Järvekülas, väljakujunenud väikeelamute alal. Ülemiste järv jääb planeeringualast ca 220 m kaugusele läände.

Juurdepääs maaüksusele on Hiiemäe teelt. Lähim suurim tee, riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee nimetusega Vana-Tartu maantee jääb planeeringualast ca 400 m kaugusele kirdesuunas.

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Hiiemäe tee 1b kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Kinnistu on hoonestamata.

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

<i>ilmakaar</i>	<i>aadress</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>pindala m²</i>	<i>sihtotstarve</i>
loodes	Hiimäe tee 1a	65301:001:5371	4 278	M – maatulundusmaa 100%
põhjas	Ida põik 4	65301:001:0816	1 546	E – elamumaa 100%
kirdes	Ida põik 3	65301:001:0815	1 308	E – elamumaa 100%
idas	Kodala vkt 14	65301:001:0500	3 198	E – elamumaa 100%
kagus	Kodala vkt 15	65301:001:0969	1 314	E – elamumaa 100%
	Kodala vkt 17	65301:001:2740	1 697	E – elamumaa 100%
põhjas	Hiimäe tee 1	65301:001:0770	1 342	E – elamumaa 100%
	Hiimäe tee	65301:001:0455	3 350	L – transpordimaa 100%
	Hiimäe tee 8	65301:001:1680	1 645	E – elamumaa 100%
edelas	Hiimäe tee 6	65301:001:1670	1 670	E – elamumaa 100%
läänes	Hiimäe tee 4	65301:001:0730	1 776	E – elamumaa 100%

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs maaüksusele on Hiimäe teelt (tee nr 6530060). Lähim suurim tee, riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee ehk nimetusega Vana-Tartu maantee jääb planeeringualast ca 400 m kaugusele kirdesuunas. Vana-Tartu maanteel asub ka ühistranspordi peatus.

3.5 Olemasolev tehnoarustus

Hiimäe tee 1b kinnistuni on rajatud Aktsiaselts ELVESO maa-alune vee- ja kanalisatsiooni torustik, sademeveetorustik ning Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliin ja Telia Eesti AS-i sidetrass.

Hiimäe tee 1b kinnistul puuduvad liitumised tehnovõrkude valdajatega v.a Aktsiaselts ELVESO, kellega on Hiimäe tee 1b kinnistu omanikel 2019 aastal sõlmitud Liitumisleping nr VK-LL 729.

3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga rohumaa välja arvatud väike astmete ja tugimüüri kõrgem osa maaüksuse loodepiiri lähedal.

Kinnistul esineb vähesel määral isetekkelist kõrghaljastust samuti kinnistu loodepiiri lähedal.

3.7 Kehtivad piirangud

Kinnistusregistrisse on Hiimäe tee 1b kinnistu kohta kantud järgmised kitsendused:

- Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja reoveekanalisatsioonitorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 16.07.2019 lepingu punktile 3. ning 25.02.2020 lepingu lisaks 2 olevale plaanile.
- Reaalservituut kinnistu nr 845802 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut vastavalt 03.01.2020 lepingu punktile 3 ning 03.01.2020 lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 16679250.

Lisaks tuleb planeeringualal arvestada järgmiste olemasolevate piirangutega:

- elektripaigaldise kaitsevöönd, elektrimaakaabelliin (väline tunnus MKL241887592);
- sideehitise kaitsevöönd (väline tunnus 53280518);
- kinnismälestise ala ja kinnismälestise kaitsevöönd (tunnus 18735);
- Hiimäe tee kaitsevöönd 10 m teekatte välimisest servast.

4 PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1 Krundijaotus

Planeeringus on kavandatud Hiimäe tee 1b kinnistu jagamine kaheks krundiks – elamumaa sihtotstarbega krundiks ning transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE						
<i>pos</i>	<i>olemasolev aadress</i>	<i>aadressi ettepanek</i>	<i>planeeritud sihtotstarve</i>	<i>planeeritud suurus m²</i>	<i>moodustatakse kinnistust</i>	<i>senine sihtotstarve</i>
1	Hiimäe tee 1b	Hiimäe tee 1b	E	5 657	65301:001:5370	M
2	Hiimäe tee 1b	Liita kinnistuga Hiimäe tee	L	673	65301:001:5370	M

E – elamumaa

L – transpordimaa

M – maatulundusmaa

Transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine on oluline, et anda olemasolevale Hiimäe tee lõigule eraldiseisev transpordimaa krunt ning võimaldada välja ehitada kõnnitee vastavalt Almi OÜ poolt varasemalt projekteeritule.

Moodustatav transpordimaa krunt antakse Rae vallale tasuta üle vastavalt maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse vahelises lepingus kokkulepitule.

4.2 Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise üksikelamu ja kahe ühekorruselise abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 5 657 m²
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 860 m², millest abihooned kokku kuni 80 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2 / -1, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m üksikelamul, 5 m abihoonel
- suurim lubatud täisehitusprotsent: 15%
- parkimiskohtade arv: min 2 kohta

Transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 2 ei ole ehitusõigust ette nähtud.

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Üksikelamu arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada olemasolevate elamute hoonestuslaadiga planeeringuala vahetus naabruses, et kavandatud hoone sobiks piirkonda. Soovitav on modernne, samas energiasäästlik arhitektuur.

Hoonestuse projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega, järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõõdega. Lisaks tuleb üksikelamu projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.” ja Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Üksikelamu vormikeel peab olema visuaalselt nauditav. Hoonestuse fassaadide kujundamisel kasutada viimistlusmaterjale nagu näiteks tellis, värvitud krohv, betoon, puit, klaas ja/või nende kombinatsioon. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Imiteerivate materjalide ja ümarpalkfassaadi kasutamine ei ole lubatud. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Abihooned peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Üksikelamu kõrgus on piiratud – maksimaalselt 2 korrust ja 8 m. Elamule on lubatud ehitada üks maa-alune korrus. Abihoonete lubatud korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Kuna lähinaabruses on ehitatud väga erineva arhitektuurse lahenduse ning katusekalletega hooneid, siis puudub konkreetne katuse tüüp, millest lähtuda tingimuste seadmisel, seetõttu on lubatud hoonestusele katusekalle 0°... 30°.

Hoone ± 0.00 = 43.00...43.80.

Detailplaneeringus ei määrata hoone sokli ja räästa kõrgust maapinnast, sest selleks puudub vajadus, kuna vahetus läheduses puudub üheselt väljakujunenud vastavate sarnaste näitajatega hoonete kogum, mille sokli- ja räästakõrgusi peaks ka planeeritud hoone järgima. Nõue hakkaks piirama arhitektuurset vabadust projekteerimisfaasis.

Hoonete eskiisprojekt kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

4.4 Piirded

Olemasolev piire Hiiemäe tee ääres loodaval krundil pos 2 on ette nähtud likvideerida ning asendada uuega loodavate kruntide piiril.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule ja planeeringu algatamise korraldusele peab teepoolne piire olema puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Piirde kõrguse ja kujunduse osas arvestada piirkonnas olemasolevate piiretega ning hoonestuse arhitektuurse ilme ja materjalikäsitleusega. Piirde ja abihoonete lahendused peavad sobima elamu arhitektuurse lahendusega.

Piirdeaed lahendada koos hoone projektiga.

4.5 Planeeringu hoonestustingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Järveküla)

<i>tingimus</i>	<i>üldplaneering</i>	<i>detailplaneering</i>
<i>krundi suurus</i>	min 1 500 m ²	5 657 m ²
<i>krundi sihtotstarve</i>	ühepereelamud; rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel; korterelamud vaid Peetri ja Assaku aleviku keskses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused	ühepereelamu
<i>krundi täisehitus</i>	ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10–15%, olenevalt krundi suurusest; ridaelamud kuni 4 boksilised, koormusindeks 600; korterelamute koormusindeks 300	kuni 15%
<i>kõrgus ja korruselisus</i>	ühepereelamud 2 korrust 8 m; rida-, paaris- ja kahepereelamud 2 korrust 8 m; korterelamud 3 korrust 10 m	2 korrust kõrgusega 8 m
<i>haljastus</i>	krundi iga 300 m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m; läbivate teede äärde puudeallee	puude arv vastavalt tingimusele ette nähtud
<i>abihooned</i>	-kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m)	lubatud kuni 2 abihoonet suurima ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m ² kõrgusega kuni 5 m
<i>ehitusjoon</i>	läbiv tee – 20 m kaugusel sõiduteest; piirkonna sisetee – 10 m	planeeritud ehitusjoone lähtekohaks on võetud

		naaberkinnistu Hiimäe tee 1 hoone nurk ning ehitusjoon paikneb ca 13,2 m kaugusel olemasoleva sõidutee servast
<i>katuse kalle, räästa kõrgus</i>	järgida kontaktvööndi üldist lahendust	kuna lähinaabruses on ehitatud väga erineva arhitektuurse lahenduse ning katusekalletega hooneid, siis puudub konkreetne katuse tüüp, millest lähtuda; samuti ei asu naaberhooned vahetus läheduses, et saaks järgida tänaval levinud ühtset räästa kõrgust
<i>piirded</i>	puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire; võrkpiire hekiga; kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	lubatud lahendada vastavalt ÜP tingimustele

Detailplaneeringu lahendus vastab Rae valla kehtiva üldplaneeringu hoonestustingimustele.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele, Almi OÜ poolt varasemalt projekteeritud (töö nr RAE18) Hiimäe tee lahendusele ning Rae valla ja maaomaniku vahelises lepingus kokkulepitule.

Olemasoleva sõidutee ja perspektiivse autotranspordi ümberpööramiseks tarbeks ning varasemalt projekteeritud kõnnitee rajamiseks koos tänavavalgustusega moodustatakse olemasolevast Hiimeäe tee 1b kinnistust transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 2 suurusega 673 m². Moodustatav transpordimaa krunt antakse Rae vallale tasuta üle vastavalt maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse vahelises lepingus kokkulepitule. Kohalik omavalitsus rajab krundile kõnnitee ja tänavavalgustuse. Planeeritud ümberpööramiseks ehitab välja Hiimäe tee 1b maaüksuse omanik.

Juurdepääs elamumaa krundile toimub Hiimäe teelt, mis asub moodustataval transpordimaa krundil pos 2.

Parkimiskohad tuleb lahendada omal krundil. Minimaalne ettenähtud parkimiskohtade arv üksikelamule krundil pos 1 on 2 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse hoone ehitusprojekti käigus.

4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.7.1 Haljastus

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb krundi iga 300 m² kohta ette näha vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m st krundile pos 1 on ette nähtud kokku vähemalt 19 olemasolevat ja säilitatavat ning juurdeistutatavat puud.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava uue kõrghaljastuse põhimõtteline võimalik asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht ja istutatavate puude liigid lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Haljastust puudutavad nõuded projekteerimisel ja ehitamisel ning istutamisel:

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel ning puude istutamisel tuleb puudele tagada tingimused vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele.

Ehitamise ajal järgida järgmisi nõudeid:

- Ehitustööde käigus arvestada säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndeid.
- Juurestiku kaitsevööndis (võra projektsioon maapinnal) teostada kaevetöid käsitsi.
- Ehitamise ajaks tuleb säilitatavate puude tüved ja juured kaitsta ehitustehnika poolt tekitatavate võimalike vigastuste eest.
- Ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtel, mis jäävad võra alla.
- Ehitustöödel kasutada tüvekaitseid, töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt.
- Juurekaelu ei tohi mätta ehituse ajaks.
- Pinnase täitmisel ei tohi puu olemasolevat juurekaela mätta mulla alla.
- Säilitatavate puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga.

Istikud ja istutustööd peavad vastama Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Istutustöid saab teostada vaid taimedele ette valmistatud aladele, mis on vajalikus sügavuses täidetud sobiliku mullaga ning puhastatud umbrohujuurtest, suurematest kividest ja muudest võimalikest kahjustajatest.

Muruseemne võib külvata selleks ette nähtud alale, mis on ette valmistatud ning minimaalselt 100 mm kasvupinnasega. Muruseeme peab vastama antud ala valgus- ja kasutustingimustele.

4.7.2 Jäätmekäitlus

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 ”Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16. 01.2007 määruse nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused” järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite täpne asukoht määratakse ehitusprojekti. Iga jäätmevaldaja (kinnistu omanik) peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga. Jäätmete äravedu peab toimuma

vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Jäätmekonteinereid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on vajalik naabri kooskõlastus.

Jäätmekonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerite ja nende asukoha kohta.

Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmest ning anda vastavate jäätmete käitlemise lahendus.

4.8 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga. Ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 42.71 lõunanurgas kuni 42.94 põhjanurgas. Kuna planeeringuala on keskmiselt 120 m pikk, siis leidub alal ka madalamaid lohkusid ning kõrgemaid kohti (43.47), eelkõige planeeringuala edelapiiril tugimüüri ja trepiga eraldatud ala.

Planeeringus on esitatud põhimõtteline võimalik vertikaalplaneerimise lahendus, mida tuleb ehitusprojekti täpsustada tulenevalt projekteeritava hoone asukohast ja asendiplaanilisest lahendusest. Ehitusprojekti tuleb arvestada, et vertikaalplaneeringu lahendus ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Tuleb välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mittekaldumine naaberkinnistutele. Ehitusprojekti näidata sademevee juhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatava hoonestuse summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuvenergia kasutuselevõtuks.

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

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

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

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

4.10 Tehnovõrkude lahendus

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonet suurused, asukohad ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ette nähtud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses võrguvaldajate kasuks täpsustuvad ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel. Hiiemäe tee 1b kinnistul on olemasolev tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO kasuks vee- ja reoveekanaliseerimisvõrgustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks. Hoone projekteerimisel ja selleks vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-6 „Tehnovõrkude koondplaan”.

4.10.1 Veevarustus

Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava 2017–2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

Hiiemäe tee 1b kinnistu planeeritud veevarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 11.02.2021 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 020. Hiiemäe tee 1b kinnistu omanikel on 2019 aastal sõlmitud ka Liitumisleping nr VK-LL 729 AS ELVESO-ga.

AS ELVESO lubab detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses $0,4 \text{ m}^3/\text{d}$ ($12 \text{ m}^3/\text{kuus}$) järgmistel tingimustel:

- Detailplaneeringu ala moodustatava elamumaakrundi ühendamine ühisveevärgiga on võimalik alates liitumispunktist planeeringuga moodustataval krundil pos 2 (vt joonis DP-6 „Tehnovõrkude koondplaan”).

AS ELVESO tehnilised üldnõuded projekteerimisel ja ehitamisel leiab kodulehelt: <http://elveso.ee/vesi/tehnilised-ylldnouded-/>.

4.10.2 Tuletõrjerveearustus

Planeeringuala läänenurga juures Hiimäe tee 1a kinnistul paikneb olemasolev hüdrant 4,7 m kaugusel planeeringualast, mille lubatud kasutusraadius katab kogu planeeringuala. Planeeritud autotranspordi ümberpööramiseks väljaehitamise korral tuleb hüdrant paigutada kaevu.

Tuletõrje veevarustuse lahendus on vastavuses Eesti standardiga EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

4.10.3 Reoveekanaliseerimine

Hiimäe tee 1b kinnistu planeeritud kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS ELVESO 11.02.2021 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 020.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,4 m³/d (12 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- Detailplaneeringu ala moodustatava elamumaakrundi ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates liitumispunktist planeeringuga moodustataval krundil pos 2 (vt joonis DP-6 „Tehnovõrkude koondplaan”).

AS ELVESO tehnilised üldnõuded projekteerimisel ja ehitamisel leiab kodulehelt: <http://elveso.ee/vesi/tehnilised-yldnouded/>.

4.10.4 Sademevee ärajuhtimine

Hiimäe tee 1b kinnistu sademevesi on ette nähtud immutada oma kinnistu, krundi pos 2 piires.

Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Kuna krundi pindala on 5 657 m², siis on seda lihtne tagada.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus. Sademevesi haljasaladelt lahendatakse vertikaalplaneerimisega ning hajutatakse pinnasesse. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Drenaaž tuleb lahendada kinnistu siseselt. Planeeringuala drenaaž lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus, vajadusel võtta kasutusele maa-alused kärgmahutid.

4.10.5 Elektrivarustus

Hiimäe tee 1b kinnistu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused (väljastatud 26.11.2020) nr 364646:

Planeeringus on määratud põhimõttelised liitumiskilbi ja kaablite asukohad, mis täpsustatakse ehitusprojekti.

Hiimäe tee 1b kinnistule planeeritava üksikelamu elektrivarustus on ette nähtud planeeritavast liitumiskilbist (peakaitsmega 3x50A).

Projekteeritava liitumiskilbi toide võtta 0,4kV maakaabliga alates alajaama 6796:(Rae) fiidri F8 olemasolevast jaotuskilbist 3537JK.

Hiimäe tee 1b kinnistu liitumiskilp on planeeritud krundi piirile teealasse hea ligipääsetavusega kohta. Liitumiskilp ja jaotuskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Planeeringus on määratud olemasolevatele ja planeeritud Elektrilevi OÜ tehnorajatistele põhimõttelised servituudivajadusega alad kaitsevööndi ulatuses. Servituudi alad täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul/õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks. Hoone projekteerimisel tuleb hoonele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks. Ehitusprojektis esitada elektriliinide paiknemine teiste kommunikatsioonide suhtes teemaa joonise lõikel.

Ehitusprojektid (tööjoonised) kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

4.10.6 Tänavavalgustus

Vastavalt Hiimäe tee 1b kinnistu omaniku ja kohaliku omavalitsuse vahelisele kokkuleppele annab kinnistu omanik planeeringus kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundi pos 2 tasuta kohaliku omavalitsuse omandusse ning kohalik omavalitsus rajab selles lõigus kõnnitee koos tänavavalgustusega vastavalt Almi OÜ projektile RAE18.

4.10.7 Telekommunikatsioonivarustus

Hiimäe tee 1b kinnistu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS (edaspidi Telia) 14.12.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 34618963.

Hiimäe tee 1b kinnistu piirini on ehitatud vasksidekaabel, mis paikneb keras kinnistu piiril. Sideühenduseks ehitada kaabel hoonesse. Kaabel paigaldada pinnasesse kaitsetorus, nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 6542000. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt

5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Telia ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

4.10.8 Soojusvarustus

Soojusvarustus lahendada vastavalt tellija soovidele lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu elektri-, maa-, päikesepaneelide ja puiduküte, nii iseseisvalt kui kombineeritult.

Kuna moodustatava krundi pos 2 suurus on 5745 m², siis on võimalik rajada horisontaalne maakütte süsteem, mis peab olema naaberkinnistutest vähemalt 2 m kaugusel. Maakütte rajamisel peab arvestama nõudega, et krundi iga 300 m² kohta peab istutama ühe puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m. Maakütte kontuurile ei tohi istutada kõrghaljastust.

Päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele toetab elektrikütte kasutamise võimalust. Paneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende peegeldused ei avaldaks häirivat mõju naaberkinnistutele. Vajadusel rajada krundi piiridele vastavatele lõikudele täiendavat kõrghaljastust peegeldushäiringu vältimiseks.

Soovituslik on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Planeeritava hoone tehnoseadmete (nt ventilatsioon) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning tagada, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonestuse projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata energiatarbimisele.

Soojusvarustuse lahendused täpsustatakse ehitusprojektis.

4.11 Tuleohutusnõuded

Planeeringualale kavandatud üksikelamu on I kasutusviisiga. Kavandatud hooned (elu- ja abihooned) projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitatav üksikelamu peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest 8 m tuleohutuskujadega või tuletõkkeseinaga.

Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ võib tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m. Planeeringuala läänenurga juures Hiiemäe tee 1a kinnistul paikneb olemasolev hüdrant 4,7 m kaugusel planeeringualast, mille lubatud kasutusraadius katab kogu planeeringuala. Planeeritud autotranspordi ümberpööramiseks kohal väljaehitamise korral tuleb hüdrant paigutada kaevu.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskusega.

4.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritava maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 09-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

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

Konkreetsed meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

4.13 Muinsuskaitsealased tingimused

Järveküla Hiiemäe tee 1b kinnistu jääb osaliselt arheoloogiamälestise asulakoht (reg nr 18735) ja selle kaitsevööndi alale.

Muinsuskaitseamet seadis oma 04.11.2021 kirjas nr 5.1-7.5/43-1 tingimused – viia planeerimise faasis Hiiemäe tee 1b kinnistul läbi arheoloogiline eeluuring.

4.13.1 Arheoloogiline eeluuring

22.11.2021 teostas OÜ Tentel Disain arheoloog Katrin Treuman (tel. 53901614, e-mail: tenteldisain@gmail.com) eraisiku Meelis Mõttus tellimusel arheoloogilised eeluuringud (meetod: maastikuleire koos detektoriuuringu ning prooviaukude kaevamisega) Harju maakonnas Rae vallas Järveküla külas kinnistutel Hiimäe tee 1a, Hiimäe tee 1b. Antud kinnistutele ulatub asulakoha reg nr 18735 kirdepoolne kaitsevöönd. Arheoloogiliste eeluuringute eesmärgiks oli välja selgitada võimaliku kultuurikihi olemasolu ja intensiivsus välistamaks arheoloogilise väärtusega konstruktsioone ja kultuurikihti puudutava informatsiooni hävimist alal. Uuring on lisatud detailplaneeringu materjalidele.

Arheoloogilise eeluuringu kokkuvõte:

Kuna antud kinnistutelt ei leitud asulakohale viitavat kultuurikihti ega arheoloogilise väärtusega juhuleide/üksikleide puudub vajadus edasisteks arheoloogilisteks uuringuteks (sealhulgas arheoloogiline jälgimine).

4.13.2 Muinsuskaitseameti tingimused

Kinnistutele Hiimäe tee 1a, Hiimäe tee 1b ulatub asulakoha reg nr 18735 kirdepoolne kaitsevöönd. Kogu projektialal tuleb kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. Muinsuskaitseadusest tulenevalt on loakohustus pinnasetöödeks mälestise alal – enne tööde teostamise algust peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde tegemise loa (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> – Tööde tegemise loa taotluse vorm; MuKS § 52 lg 3).

4.14 Kitsendused ja servituutide vajaduse määramine

Servituudivajadustega alade koridoride laiused täpsustuvad ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

POS	KITSENDUSED
1	Kinnismälestise nr 18735 (asulakoht) ala ja kinnismälestise kaitsevöönd.
	Hiimäe tee kaitsevöönd 10 m teekatte välimisest servast
	Servituudivajadusega ala perspektiivse tänavavalgustuskaabli paigaldamiseks ja hoolduseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist võrguvaldaja kasuks.
2	Olemasolev tähtajatu isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO kasuks vee- ja reoveekanalisisatsioonitorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses.
	Reaalservituut kinnistu nr 845802 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut vastavalt 03.01.2020 lepingu punktile 3 ning 03.01.2020 lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 16679250.
	Kinnismälestise nr 18735 (asulakoht) ala ja kinnismälestise kaitsevöönd.
	Olemasoleva sideehitise kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasolevale ja planeeritud elektripaigaldisele kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest.

Servituudivajadusega ala planeeritud elektrikaabli paigaldamiseks ja hoolduseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist võrguvaldaja kasuks.
Servituudivajadusega ala perspektiivse tänavavalgustuse kaabli ja valgustite paigaldamiseks ja hoolduseks kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist võrguvaldaja kasuks.
Planeeritud veetoru kaitsevöönd 2 m torust.
Planeeritud kanalisatsioonitoru kaitsevöönd 2 m torust.
Planeeritud sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.

5 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Detailplaneeringus ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse. Seetõttu ei ole olnud vajalik detailplaneeringu algatamisel kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise koostamist.

5.1 Võimalikud majanduslikud mõjud

Planeeringulahendus, mis näeb ette üksikelamu ehitamise, omab vähest majanduslikku mõju.

Positiivse mõjuna saab välja tuua planeeringualal transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamise ning tasuta kohalikule omavalitsusele üleandmise, mis võimaldab kohalikul omavalitsusel välja ehitada kõnnitee ning paremini hallata teedevõrku.

Planeeringuala väljaarendamine parandab piirkonna väljanägemist ja tõstab planeeringuala ning selle lähinaabrite kinnisvara väärtust.

5.2 Võimalikud sotsiaalsed mõjud

Planeeringu realiseerimine ei too kaasa sotsiaalseid mõjusid.

5.3 Võimalikud kultuurilised mõjud

Planeeringualale ulatuvad kinnismälestise nr 18735 (asulakoht) ala ja kaitsevööndi piirid.

Vahetult kinnismälestise alale on viimastel aastakümnetel ehitatud kolm üksikelamut, seega ei ole alust arvata, et planeeringulahenduse realiseerimine omaks mingit negatiivset mõju kinnismälestise kaitsevööndile. Seda kinnitas ka läbiviidud arheoloogiline eeluuring, mille käigus ei leitud asulakohale viitavat kultuurikihti ega arheoloogilise väärtusega üksikleide.

5.4 Võimalik mõju looduskeskkonnale

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringus kavandatud tegevus võiks mõjutada.

Detailplaneeringuga kavandatakse ühe üksikelamu lisamist tiheasustuspiirkonda, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju looduskeskkonnale väga väike.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus, seega ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale.

5.5 Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele

5.5.1 Mõju haljastusele ja elustikule

Kavandatava detailplaneeringu elluviimine ei oma negatiivset mõju haljastusele, kuna planeeringualal puudub märkimisväärne kõrghaljastus.

Planeeringu realiseerimisel haljastuse olukord hoopiski paraneb, kuna tuleb tagada Rae valla üldplaneeringu kohane kõrghaljastus.

5.5.2 Mõju pinna- ja põhjaveele, sademe- ja reovee kogumise ja ärajuhtimisega kaasnev keskkonnamõju

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, sest veevarustuseks ja reoveekanalisatsiooniks kasutatakse ühisorustikke.

Sademevesi immutatakse omal krundil.

5.5.3 Jäätmetekke mõju

Kavandatava tegevusega pole oodata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Tavapärasest suuremas koguses jäätmetekke võib esineda seoses ehitustöödega, kuid kui jäätmekäitlus nii ehituse kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähene.

5.5.4 Mõju liikluskoormusele ja -korraldusele

Liikluskorralduslikust aspektist ei tekita ühe üksikelamu lisandumine olulisi täiendavaid probleeme olemasolevale piirkonna liiklusele ega planeeringuala ja lähikonna elanikele.

Positiivse mõjuna saab välja tuua planeeringualal transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamise ning tasuta kohalikule omavalitsusele üleandmise, mis võimaldab kohalikul omavalitsusel välja ehitada kõnnitee ning paremini hallata teedevõrku.

5.5.5 Mõju välisõhule sh õhukvaliteedile ja müratasemele

Kavandatava tegevusega ei ole oodata olulist kaasnevat mõju piirkonna õhukvaliteedile. Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus.

5.5.6 Mõju olemasoleva hoonestuse insolatsioonitingimustele

Kuna olemasolev hoonestus põhja- ja idasuunas planeeritavast hoonestusest paikneb piisaval kaugusel, siis mõju olemasoleva hoonestuse insolatsioonitingimustele puudub. Hoone projekteerimisel tagada piisavad insolatsioonitingimused vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

5.6 Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks

Ehkki planeeringus kavandatud tegevused eeldatavasti ei põhjusta olulisi mõjusid, mis ületaks tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara, on planeeringus välja toodud meetmed, mis aitavad võimalikke negatiivseid mõjusid vältida või leevendada.

5.6.1 Ehitusaegsete mõjude vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning sellega, kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega. Ka ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jäätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Ehitustegevuse käigus tuleb jälgida, et vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas sotsiaalministri 17.05.20220 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud norme.

Juhul kui ehitustegevuse käigus tekib kahtlus pinnase reostunud olemise üle, tuleb teostada pinnaseanalüüs ning kindlaks teha reostuse maht. Kui esineb piirnormide ületamist, tuleb eemaldada reostunud pinnas ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

5.6.2 Negatiivse mõju vähendamine taimestikule ning haljastuse hea seisundi tagamine:

Kuna märkimisväärt olemasolevat kõrghaljastust planeeringualal ei ole, siis planeeringus ette nähtud üldplaneeringukohane kõrghaljastuse rajamine parandab oluliselt haljastuse seisundit.

Puude istutamisel EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuete järgimine tagab istutatavatele puudele vajalikud kujad ja sobilikud kasvutingimused.

5.6.3 Negatiivse mõju vähendamine elustikule:

Kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, mille seemnetest, viljadest või õitest saavad toituda erinevad linnu ja loomaliigid: pihlakas,

pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, aroonia, kibuvits jms. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust.

Hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkumist hoonega kokkupõrgete tagajärjel.

5.6.4 Negatiivse mõju vähendamine pinna- ja põhjavee mõjuvaldkonnas:

Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, tuleb sademevee minimeerimise aluseks 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 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ kehtestatud nõuetele.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

5.6.5 Müra mõju vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb järgida keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkelala, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme. Tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Üksikelamu projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”.

Projekteeritaval hoonel on soovitatav vajaduse korral kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Hoonete välispiiretele nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

Projekteeritavale hoonele tehnoseadmete (näiteks õhksoojuspumpade, ventilatsiooniseadmete, konditsioneeride vms) paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid, et minimaliseerida mürataset.

5.6.6 Hea õhukvaliteedi säilitamine:

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Kavandatud hoones on soovituslik kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ka ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

5.6.7 Radooniõhu vähendamine:

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega pinnase (30–50 kBq/m³) piirkonnas. Radoonisisalduse vähendamiseks hoones on soovitatav ehitusprojektis näha ette radooniennetusmeetmeid. Hoone projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.”. Madala radoonitaseme tagamiseks hoones on soovitatav hoone ehitamisel kasutada radoonitõkestus-süsteeme nt vundamendi tuulutus/radoonikaevud, radoonikile, hoone vundamendi rajamine killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale, kommunikatsioonide vundamendist läbiviikude hoolikas hermetiseerimine. Lisaks on oluline tagada hoones nõuetekohane ventilatsioon.

5.6.8 Valgusreostuse vähendamine:

Valgustuse võimalikku negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid teel ega läheduses elavaid piirkonna elanikke.

5.6.9 Õnnetuste ja avariide vältimine:

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete ehitamise protsessis. 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, nii on võimalik vältida ohtu inimese tervisele ja keskkonnale.

Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

5.7 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- Üksikelamus tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.
- Keskkonnaministri 14.12.2016 a määrus nr 67 “Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on vajalik, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed, mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}. Põletusseadmete puhul, mille nimisoojusvõimsus jääb vahemikku 0,3-1 MW_{th} tuleb seadmed registreerida vastavalt keskkonnaministri 19.12.2017 määrusele nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Eeldatavalt kavandatava hoone puhul õhusaasteloa ega registreeringu künniskoguseid ei ületata, täpne küttelahendus ja seega välisõhu saasteloa või registreeringu vajadus selgub edasisel projekteerimisel.
- Maapõueseaduse § 96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise, sama § 97 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja kasutamise ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise korra. Nõusolekut saab taotleda pärast asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

Keskkonnalubade vajaduse analüüs on esitatud planeeritava tegevuse alusel. Juhul kui tulevikus kavandatakse alale tegevusi, mis ei vaja teostamise aluseks planeeringut, siis võib lisanduda täiendavalt keskkonnalubade vajadus, mida tuleb analüüsida antud tegevuste kavandamisel.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringus ette nähtud katastriüksuste moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede rajamiseks tehniliste tingimuste küsimine;
- projektide koostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoone ehitamiseks;
- planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoone ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;

- hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on sissesõiduteede ja tehnovõrkude väljaehitamine kuni kinnistuni ning kinnistu piires olevate võrkude, teede ja haljastuse väljaehitamine.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi pos 1 igakordsete omanike poolt.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoonestus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõigusseadusele*. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Koostanud: Ivo Rebane

Reet Salu