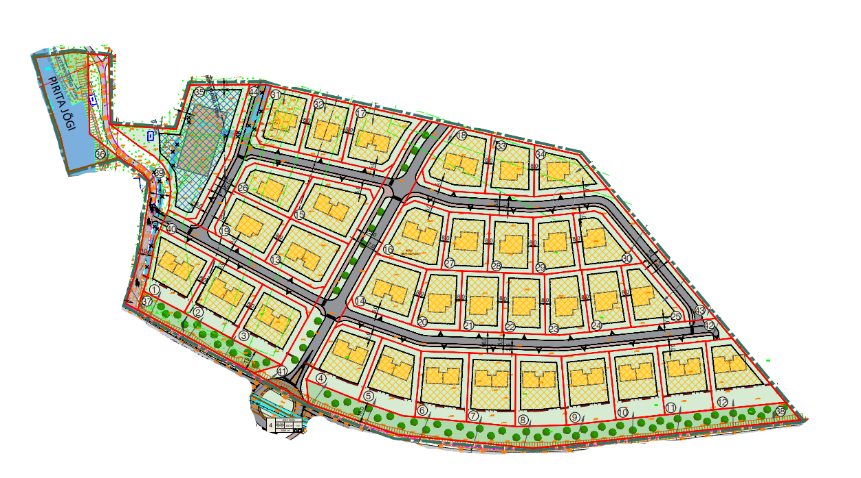


**Töö nr 411**

**Harjumaa, Rae vald, Vaskjala küla**

**KÖÖPI KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

****

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: DH Arendus OÜ (äriregistri kood 12808658)

Helgi tee 5, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

Priit Möldre, juhatuse liige

[priit@satcom.ee](mailto:priit@satcom.ee)

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

ivepunger@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 5698 3389

arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

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

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc103612312)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc103612313)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc103612314)

[4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 4](#_Toc103612315)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc103612316)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 4](#_Toc103612317)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 4](#_Toc103612318)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc103612319)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc103612320)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 5](#_Toc103612321)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 5](#_Toc103612322)

[3.7. Kehtivad piirangud 5](#_Toc103612323)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 5](#_Toc103612324)

[4.1. Krundijaotus 5](#_Toc103612325)

[4.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc103612326)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 6](#_Toc103612327)

[4.4. Piirded 7](#_Toc103612328)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 7](#_Toc103612329)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc103612330)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 8](#_Toc103612331)

[4.8. Tuleohutusnõuded 8](#_Toc103612332)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 9](#_Toc103612333)

[4.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc103612334)

[4.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 9](#_Toc103612335)

[4.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 9](#_Toc103612336)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 10](#_Toc103612337)

[5.1. Eessõna 10](#_Toc103612338)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 10](#_Toc103612339)

[5.3. Müra ja vibratsioon 10](#_Toc103612340)

[5.4. Radooniriski vähendamise võimalused 11](#_Toc103612341)

[6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 11](#_Toc103612342)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas A GEO OÜ, 31.07.2020, töö nr 20115.

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonise eskiis M 1:1000

AS-05 Liiklusskeem M 1:4000

1. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla ehitusmäärus;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

Kööpi kinnistu ja lähialadetailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Koostatakse kolmkümmend neli elamumaa krunti, üks ühiskondlike ehitise maa krunti, kuus transpordimaa krunti ja kolm üldkasutatava maa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastuse lahendus.

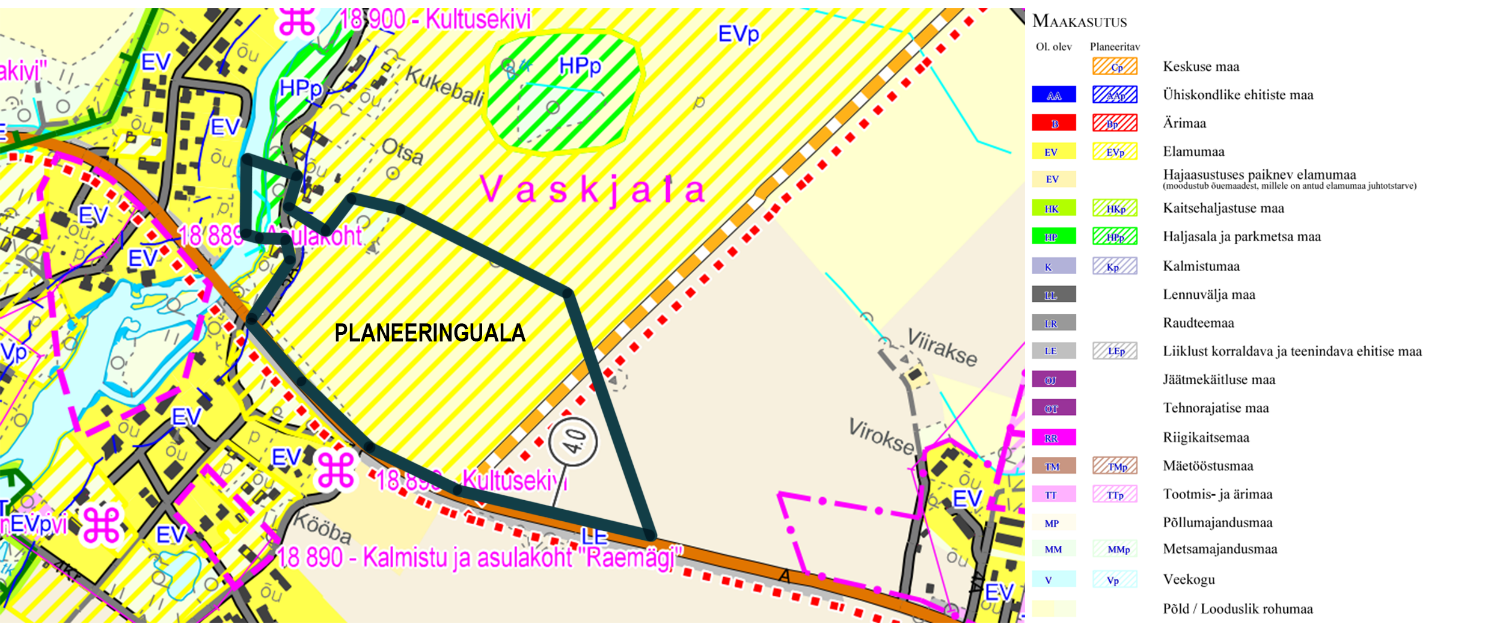
Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Kööpi katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve idapool põllumaa ning ülejäänud planeeritav elamumaa.

Detailplaneeringuga kavandatud on osaliselt vastuolus Rae valla üldplaneeringuga, kus põllumaa alale on planeeritud elamumaa krundid, kuid elamumaa alale on detailplaneeringuga kavandatud ühiskondlike ehitiste maa krunt.

*VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST*

**

# PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Vaskjala küla keskosas, Pirita jõe läheduses ja 11303 Jüri-Aruküla tee ääres. Planeeritava ala moodustab Kööpi katastriüksus (katastriüksuse tunnus 65301:007:0411). 11303 Jüri-Aruküla riigimaantee on hiljuti rekonstrueeritud, välja on ehitatud sõiduteega paralleelselt kergliiklustee ja bussitaskud. Kergliiklustee kulgeb planeeringualast kuni Jüri alevikuni (aleviku piirini ca 900 m). Lähim bussipeatus asub planeeringuala kõrval kõrvalmaanteel 11303 Jüri-Aruküla tee.

Planeeringualast lääne- ja lõunapoolset piirkonda iseloomustab väljakujunenud üksikelamute piirkond. Hoonestus on valdavalt 2-korruseline, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 1500 – 2231 m², kus on kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast ida- ja põhjapool asuvad erinevate suurustega maatulundusmaad.

Jüri alevik jääb planeeringualast 900 m kaugusele. Jüri alevikus asub gümnaasium, kirik, kalmistu, raamatukogu, spordi- ja, kultuurikeskus, lasteaed. Jüri alevikus paikneb ka riikliku tähtsusega loodusmälestis Lehmja tammik, mille kaitseks on moodustatud kaitseala, kuna see on suurima ja haruldasima põlispuude kooslus Põhja-Eestis.

Planeeritavale alale suurimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas, mis jääb planeeritavast alast ~10 km kaugusele.

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

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 9,94 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Vaskjala küla keskosas, osaliselt väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Kööpi maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut läbib Vesiroosi tee. Juurdepääs planeeritavale alale on kõrvalmaanteelt 11303 Jüri-Aruküla tee.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kööpi – (Maa-ameti andmetel 16.05.2020)

* katastriüksuse tunnus: 65301:007:0411;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 9,94 ha.

Kööpi katastriüksus on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Läänesuunas piirneb planeeritav ala elamumaa katastriüksustega, põhjast transpordimaa katastriüksusega ning idast ja põhjast maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Vesiroosi tee 4 // Otsa | 11,22 ha | 65301:007:0310 | Maatulundusmaa |
| 11303 Jüri-Aruküla tee | 150378 m² | 65301:003:0260 | Transpordimaa |
| Jüri-Aruküla kergliiklustee L17 | 1480 m² | 65301:001:4022 | Transpordimaa |
| Vesiroosi tee 1 | 3847 m² | 65301:001:3795 | Elamumaa 70%, veekogude maa 30% |
| Sillavahe tee 2 | 7291 m² | 65301:003:1005 | Elamumaa |
| Sillavahe tee 4 | 3068 m² | 65301:003:0764 | Elamumaa |
| Sillavahe tee 6 | 2999 m² | 65301:003:1500 | Elamumaa |
| Vesiroosi tee 2 | 3092 m² | 65301:001:5617 | Sihtotstarbeta maa |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11303 Jüri-Aruküla tee ning planeeringuala läbib Vesiroosi tee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Vaskjala küla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on Ussiaugu teest idapool looduslik rohumaa. Olemasolev kõrghaljasus kasvab planeeringuala lääneosas Pirita jõe ja Vesiroosi tee ümbruses.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* Maantee kaitsevöönd 30 m;
* Maaparandussüsteemi maa-ala;
* Pirita jõe kallasrada 4 m;
* Pirita jõe veekaitsevöönd 10 m;
* Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50 m;
* Pirita jõe piiranguvöönd 100 m.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasoleva maatulundusmaa elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeringu lahendusega on kavandatud Kööpi kinnistust moodustada nelikümmend neli krunti. Neljakümne neljast krundist kolmkümmend neli määratakse elamumaaks, kuus transpordimaaks, kolm üldkasutatavaks maaks ja üks ühiskondlike ehitiste maaks.

Kruntidele pos  1 – 18 on planeeritud kolm hoonet, üks paariselamu ja kaks abihoonet;

Kruntidele pos 19 – 34 on planeeritud kolm hoonet, üks üksikelamu ja kaks abihoonet;

Krundile pos 35 on planeeritud kuni kolm ühiskondlikku ehitist;

Kruntidele pos 36 – 38 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve;

Kruntidele pos 39 – 44 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve.

Planeeritava üksikelamu krundi vähim lubatud suurus on 1500 m² ning paariselamu krundi vähim lubatud suurus on 2000 m2. Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt üksik- ja paariseelamutel 10 – 15%.

Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 kaugusele.

Planeeritava üksik- ja paariselamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 60 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on kolm üldkasutatavat krunti ja üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, mis moodustab kokku 15% planeeritud maa-alast. Kaks üldkasutatava maa krunti on kavandatud 11303 Jüri-Aruküla tee äärde ning üks üldkasutatava maa krunt on kavandatud Pirita jõe äärde.

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

## Krundi ehitusõigus

Krundid pos 1 – 18

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

Krunt pos 19

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 260 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krundid pos 20 – 34

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 225 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 35

* maakasutuse sihtotstarve Üh 100%
* hoonete arv 3 hoonet
* ehitisealune pind 1300 m²
* korruselisus 2
* kõrgus 8 m
* parkimiskohtade arv 22

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel, Põhijoonis AS-04.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Elamumaa:

* Krundil võib paikneda üks elamu ja kaks abihoonet;
* hoone ehitusala on määratud krundipiiridest 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;
* 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 ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
* katusekalle: üksikelamud 15 – 40°, paariselamud 0 – 15°. Üksikelamul võivad olla väiksemad hooneosad madalama kaldega;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Ühiskondlike ehitiste maa;

* krundil võib paikneda kolm hoonet;
* hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* hoonete suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
* katusekalle: 0 – 15°;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

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

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate ja planeeritud elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

## Piirded

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

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega kõrvalmaanteelt 11303 Jüri-Aruküla tee. Detailplaneering teeb ettepaneku rajada kõrvalmaanteele 11303 Jüri-Aruküla tee ringristmik ohutumaks liikluskorralduseks mahasõitudega lisaks maanteele Kööpi ja Jõeäärse katastriüksustele. Vaadeldes Rae valla üldplaneeringut on lisaks Kööpi katastriüksusele määratud piirkonnas planeeritavad elamumaa juhtotstarbed. Seega suureneb märgatavalt Vesiroosi tee ja Pajupea tee kasutamine.

Planeeringuala läbib Vesiroosi tee, mis on avalikult kasutatav tee ning detailplaneeringuga on kavandatud muuta osa Vesiroosi teest jalakäijate alaks. Transpordimaa laiusteks on määratud    22 ja 16 meetrit, välja arvatud Vesiroosi tee osa, kus asub ainult jalakäijate ala.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv krundil |
| --- | --- | --- |
| Planeeritud paariselamu | 18 × 4 = 72 | 72 |
| Planeeritud üksikelamu | 16 × 3 = 48 | 48 |
| Planeeritud ühiskondlik ehitis | 2600 / 120 = 22 | 22 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | **142** | **142** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonise eskiis ja AS-05 Liiklusskeem.

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Riigitee ja planeeringu ala juurdepääsutee ristumiskoha ehitamiseks tuleb koostada teeprojekt ja kooskõlastada see Maanteeametiga;
* teeprojekti võib koostada vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel;
* Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet;
* arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringu alale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
* Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
* kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga;
* näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2).

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ning kõrghaljastust kasvab Vesiroosi tee ja Pirita jõe ümbruses. Hoonestatavate kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Elamumaal peab krundi iga 300 m² kohta istutama vähemalt ühe puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

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.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis.

## Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

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

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

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

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate elamute tulepüsivusklass on määratud TP-3 ja ühiskondliku ehitise tulepüsivusklass on määratud TP-2. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

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

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 kõrvalmaanteelt 11303 Jüri-Aruküla tee.

## 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 paariselamu krundile 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.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 9,94 ha

Kavandatud kruntide arv 44

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 60642 m² 61%

transpordimaa 23651 m² 24%

üldkasutatav maa 10275 m² 10%

ühiskondlike ehitiste maa  4839 m²  5%

Plan. parkimiskohtade arv 142 kohta

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU 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- ja paariselamute, ühiskondlike ehitiste planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* 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 16.05.2022) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (16.05.2022) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

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;
* 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 heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2)ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra 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 planeeringu ala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Radooniriski vähendamise võimalused

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

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev 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.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

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

Maanteeameti tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

* Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet;
* nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
* Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
* Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Koostas:

Keia Kuus 19.05.2022

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)