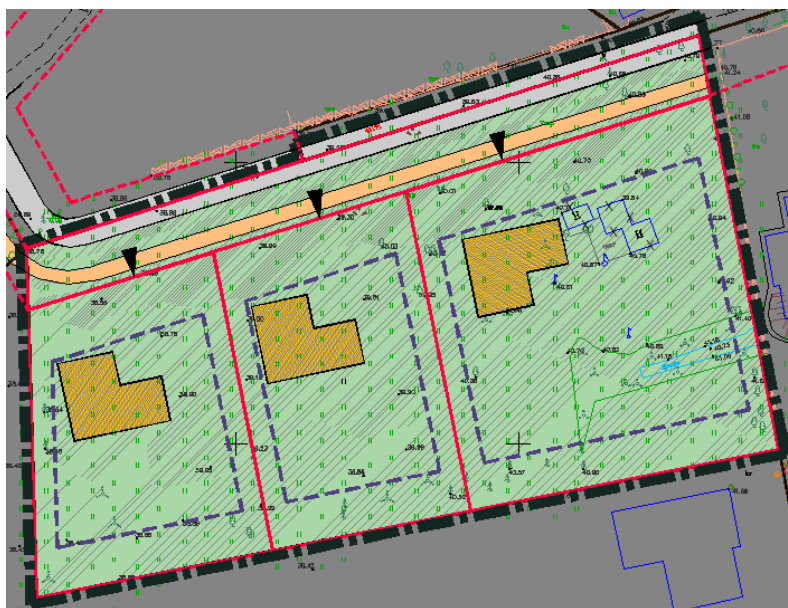


**Harjumaa, Rae vald, Järveküla
ANDRESE TEE 9 KINNISTU
DETAILPLANEERING**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Martin Michelson

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR registri nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik
kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
56 983 389
arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:**I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule	5
2.2. Planeeringu eesmärk	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	7
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	7
3.5. Olemasolev tehnovarustus	7
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
3.7. Kehtivad piirangud	7
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
4.4. Piirded	8
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
4.7. Vertikaalplaneerimine	9
4.8. Tuleohutusnõuded	9
4.9. Servituutide vajaduse määramine	10
4.10. Tehnovõrkude lahendus	10
4.10.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon	11
4.10.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
4.10.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	11
4.10.4. Sidevarustus	12
4.10.5. Soojavarustus	12
4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	12
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
5.1. Meetmed põhjavee kaitseks	13
5.2. Sademevee käitlemine	14
5.3. Kavandatava tegevusega kaasnev avariiohtude esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed	14
5.4. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud	14
5.5. Meetmed radoonihutu keskkonna tagamiseks	15
5.6. Mür- ja vibratsioonitaseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel	16
5.7. Valgusreostuse leevendusmeetmed	16
5.8. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine	17
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	18

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 20.08.2020, töö nr M120820.

IV JOONISED

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

V KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae Vallavalitsuse korraldus 11. mai 2021 nr 674 Järveküla Andrese tee 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine.

Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99;
- 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”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismõõdikud.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Järveküla külas, jäädes Järveküla lõunaossa, Ülemiste järvest 800 m kaugusele.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt elamumaa sihtotstarbega kinnistud v.a läänes kus paiknevad suured maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud.

Naaberkinnistud idas ja lõunas (Andrese tee 7 ja 11) on hoonestatud üksikelaanudega ja nende abihoonetega, suuruselt ja sihtotstarbalt erinevad (elamumaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 4297 m², hoonestustihedus 0,12 ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 131013 m², hoonestustihedus 0,09). Põhja jäävad elamumaa sihtotstarbega kinnistud on hoonestatud eluhoonetega. Suured elamumaa sihtotstarbega kinnistud on hoonestatud enamasti 1-korruseliste või 2-korruseliste (teine korrus katusekorrus) väikesemahuliste elanudega, kus hoonestustihedus jääb vahemikku 0,03 – 0,08.

Planeeringu maa-alast kirdesse jääb ridaelanudega piirkond, mis on hoonestatud kaasaegsete viilkatustega ühe- või kahekorruseliste ridaelanudega. Ridaelanudega hoonestatud kinnistutel jääb hoonestustihedus 0,20 – 0,26.

Lähimal väljaehitamisel uusarendusalal (Sinika ja Kraaviääre teel) on elamumaa sihtotstarbega kinnistud suurusega vahemikus u 1000 – 1700 m², kuhu on planeeritud 2-korruselised üksikelaanud. Vaadeldavas piirkonnas on hoonestustihedus 0,26 – 0,35.

Kontaktalal on hoonestustiheduseks piirkonniti erinev.

Väljakujunenud hoonestus paikneb kaootiliselt, selgeid ehitusjooni ei moodustu.

Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine. Erineva arhitektuuriga elanudel jäävad katusekalde 0° – 45°, katused on viil-, kelp- või lamekatused, 1 – 2-korruselised, millest suurem osa katusekorrused.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritud ala ja Ülemiste järve vahel rohevõrgustik, mis kattub Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitsealaga.

Piirkonnas ei ole väljakujunenud teede võrku. Planeeringualale juurdepääsu tagav Andrese tee on kruusakattega tupiktee. Lähimad teed Vana-Järveküla tee ja Liiva tee on osaliselt asfaltkattega, kuid antud piirkonnas suures osas kruusakattega. Planeeritavast alast itta jääb Vana-Tartu maantee (11330 Järveküla-Jüri tee) u 2 km kaugusele, mis viib Tartu maanteele. Paralleelselt Järveküla-Jüri teega kulgeb kergliiklustee. Tartu maantee (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee) jääb 3 km kaugusele kirdesse.

Põhjas asuv Vana-Järveküla tee on Rae valla üldplaneeringuga kavandatud läbivaks riigimaanteeks.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Vana-Tartu maanel, kus liiguvad Harju maakonna liinibussid, kommertsbussid ja koolibuss. Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 2 km kaugusel Vana-Tartu maanteel (Järveküla peatus).

Vana-Tartu maantee piirkonnas paiknevad Järveküla lasteaed, kool ja spordihoone koos ujulaga.

Suuremad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Peetri alevikus ja Tallinna linnas.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-irgustusala, metsad).

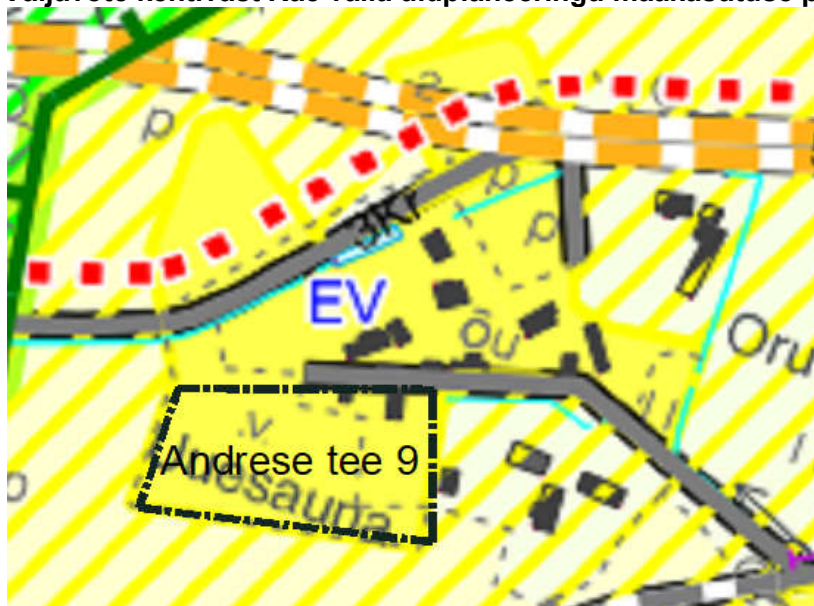
Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Elamumaa (EV)

Maakasutuse juhtotstarbeks on elamumaa. Elamumaa on väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehonorajatisi, samuti elamute lähimõrbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist



Planeeringulahenduses nähakse ette olemasoleva kinnistu jagamist kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus üksiklamu ja abihoonete ehitamiseks.

Koostatud detailplaneeringu lahendus ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

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

Rae valla koostatav põhjapiirkonna üldplaneering

Väikeelamumaa (Ev) – üksikelamu, kaksikelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.



Andrese tee 9 kinnistu detailplaneering on koostatava üldplaneeringu kohane.

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa sihtotstarbega kinnistust moodustada kolm elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt, elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus kuni kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks, hoonestustingimuste määramine, juurdepääsude, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise ning haljastuse lahendamine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järvekülas.

Planeeringuala moodustab:

kinnistust Andrese tee 9 (65301:001:1120), registriosa nr 835002, suurus 8755 m².

- Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,87 ha.

Planeeringuala on suures osas looduslik rohumaa, mille maapind on tasane, langusega läände. Planeeringuala on hoonestatud ühepereelamuga.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Kasutusotstarbed

Andrese tee 9 kinnistu sihtotstarve on elamumaa 100%.

Olemasolevad hooned

Planeeringuala on hoonestatud:

11101 Üksikelamu, ehitisregistri kood 116018721, ehitisealune pind 78 m², 1-korruseline;

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Andrese tee 7, katastritunnus 65301:001:1920, pindala 131013 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestatud: üksikelamu (ehitisregistri kood 116039119), laut (ehitisregistri kood 116030791), juurviljahoidla (ehitisregistri kood 116030789), küün (ehitisregistri kood 116030790) ja abihoone (ehitisregistri kood 116030792);

Andrese tee 11, katastritunnus 65301:001:0581, pindala 4297 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 1-korruselise üksikelamu (ehitisregistri kood 120762231);

Suitsupõllu, katastritunnus 65301:001:1643, pindala 166900 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Vana-Järveküla tee 23, katastritunnus 65301:001:2440, pindala 8691 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: elamu (ehitisregistri kood 116024010), kõrvalhoone (ehitisregistri kood 116024011);

Andrese tee, katastritunnus 65301:001:3305, pindala 1982 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Kinnistule Andrese tee 9 on olemasolev juurdepääs Andrese teelt, mis lõppeb planeeringualal. Andrese tee on kitsas kohalik kruusakattega tee.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Lähimad tehnotrassid paiknevad Andrese teel. Andrese teel paiknevad tehnotrassid: vee- ja kanalisatsioonitorustikud (u 250 m kaugusel), elektriõhuliin alla 1 kV, mis jätkub planeeringuala läbides elektrimaakaablina.

Kinnistul Andrese tee 9 paikneb puurkaev.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Andrese tee 9 kinnistu on suures osas looduslik rohumaa. Kinnistu idaosas saab alguse kraav, mille kaldad on võsastunud. Planeeringuala lõunapiiriga külgnev ala on kõrghaljastusega, milleks on peamiselt kuused. Lehtpuud kasvavad üksikult kogu planeeringualal idaosas.

Andrese tee 9 kinnistu elamu õueala on korrastatud.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava ala maakasutuspiirangud:

- Elektripaigaldise kaitsevöönd, elektrimaakaabelliin (väline tunnus MKL84801076);
- Andrese tee kaitsevöönd 10m teekatte välimisest servast.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb elamumaa sihtotstarbega kinnistust Andrese tee 9 suurusega 8755m². Planeeringulahenduses on ette nähtud jagada kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks:

pos 1 krunt suurusega 4320 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 2 krunt suurusega 2000 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 3 krunt suurusega 2000 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 4 krunt suurusega 435 m², sihtotstarve transpordimaa.

4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve

elamumaa

Hoonete suurim arv krundil

3 (elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

430 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus

8 m; 5 m abihoone

Pos 2 – 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (elamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 4 krundile ehitusõigust ei määrata.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0 – 45°
Maksimaalne kõrgus:	elamud – maapinnast 8 m abihoone – 5 m hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast kuni 0,6 meetrit kõrgemal, täpsustub ehitusprojektide koostamisel.
Maksimaalne korruselisus:	elamud 2 abihoone 1

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas või omavahel kombineeritult erinevaid materjale.

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal või plekk.

Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Väiksemad katuse osad võivad olla erineva kaldega, samuti abihoone katus.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Elamu juurde võib rajada 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

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

Ehitusprojekti koostamisel peab arvestama:

Puude raieid teostada vastavalt Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

Ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.

Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1 – 4 nõutud informatsioon. Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäiirid”.

EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete 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. EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

Ettevõtlus- ja tehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63, Hoonete energiatõhususe miinimumnõudeid.

4.4. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit.

Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritud kruntidele Andrese teelt. Olemasolev Andrese tee on kitsas ja lõppeb planeeringualal. Olemasoleva tee laiendamiseks ja jätkumiseks Vana-Järveküla teeni on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4. Tee maa-ala laius on 16 m, mis on määratud Andrese tee L2 katastriüksuse järgi. Planeeringulahenduses on antud võimalik Vana-Järveküla tee ühendamine Andrese teega.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut. Parkimiskohad on planeeritud vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta. Kokku on planeeritud 6 parkimiskohta kolmele elamuühikule.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elumumaa sihtotstarbega kruntide haljastamislahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;
- elumumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkinnistute piirete lahendusest.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. 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. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Peale elamute ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

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

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

4.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistetuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse planeeritud tuletõrje hüdrantidest, mis asub planeeritud ühisveevarustuse trassil, planeeritud hoonestusest lähemal kui 100 m.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Liiva tee ja Kindluse tee L3 ristumisel, u 1 km kaugusel planeeritud hoonestusalast.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Pos 1 – 3

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- Servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks
- servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrasside liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Andrese tee 7 (65301:001:1920)

- Servituudivajadusega ala planeeritud ala veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Andrese tee L1 (65301:001:3771)

- Servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Andrese tee (65301:001:3305)

- Servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Vana-Järveküla tee 23 (65301:001:2440)

- Servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

4.10. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

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

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovarustuse koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.10.

4.10.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt AS ELVESO 07.06.2021 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 091.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 1,2 m³/d (36,0 m³/kuus) järgmisel tingimusel:

Detailplaneeringu ala kinnistu ühendamine ühisveevärgiga on võimalik alates olemasolevast de110 veetorustikust piirkonnas ÜPV-1 (LISA 1).

Ühisveevärgi ühinemispunkt (ÜPV-1) asub kinnistul Andrese tee (katastritunnusega 65301:001:3305), jäädes planeeringualast u 250 m kaugusele.

Planeeringulahenduses on veevarustuse ühinemispunkt olemasoleva veevõrguga planeeritud ÜVK arengukava kohaselt. Veetrassid on planeeritud tee maa-alale ja liitumispunktid koos sulgarmatuuriga kuni 1m kruntide piirist.

Tuletõrje veevarustuse tarbeks on planeeritud tee maa-alale hüdrant.

Reovee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 1,2 m³/d (36,0 m³/kuus) järgmisel tingimusel:

- detailplaneeringu ala kinnistu ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates olemasolevast isevoolest kanalisatsioonitorustikust piirkonnas ÜPK-1 (LISA 1);
- detailplaneeringu ala reovee nõuetekohane ärajuhtimine on võimalik peale „Karu” reoveepumpla rekonstrueerimist ja reovete suunamist rekonstrueerimist vajavasse „Põdra” reoveepumplasse.

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni ühinemispunkt (ÜPK-1) asub Andrese teel (katastritunnusega 65301:001:3305), jäädes planeeringualast u 130 m kaugusele.

Trassid on planeeritud tee maa-alale ja kruntide piirist ca 1 m kaugusele kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, avalikult kasutatava tee maa-alale.

4.10.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisistest katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

4.10.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 13.05.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 378931.

Võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 80 A, faaside arv 3.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kinnistu Andrese tee 6 (katastritunnusega 65301:001:3770), asuvast olemasolevast alajaama 8692:(Rae).

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Planeeritud Andrese tee osale (detailplaneeringu ala ulatuses) on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeritud elamute elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid tee maa-alasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist elamuni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on ette nähtud tagada servituudialadega, ka väljaspool detailplaneeringuala planeeritud kaablitrassidele on määratud servituudi alad.

Elektrikaablid planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

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.

4.10.4. Sidevarustus

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad Teliale kuuluvad liinirajatised.

Sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

4.10.5. Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud küteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil).

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid). Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitesaastavaid küteliike.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisõeküte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole soovitatav, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- sõlmida leping turvafirmaga.

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

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

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda infrastruktuuri ehitamisevaldkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektide arendamise korral. Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes kahe lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

5.1. Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala on kaitsmata põhjaveega alal.

Kaitsmata põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine.

Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

Põhjavee reostuse vältimiseks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimine.

Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt:

- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;

- EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;
- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend.

Sademevee minimeerimise aluseks on Rae valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

5.2. Sademevee käitlemine

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmakogumise, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademeveet on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

5.3. Kavandatava tegevusega kaasnev avariiohtude esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaale ja keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariiohtude, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast avariist ja võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja tervisekaitse tagamiseks.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. 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.

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.

5.4. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, müra taseme ja vibratsiooni olulist suurenemist).

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervisele, heaolu, kultuuripärandile ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu-

ning taastumisvõimet. Kavandatud tegevusel oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Järvekülas Andrese tee 9 kinnistu detailplaneeringu osas.

Planeeringualasse jäävale kinnistule ehitusõiguse määramisega on võimalikud ehitustegevusega kaasnevad riskid, mis on ajutised ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus võib esineda vibratsioon, müra ja mõningane õhureostus (nt tolm ja lõhn) ja ehitustegevusest tekkivad jäätmed.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning heast tavast.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele. Planeeringualal on kõrghaljastust vähesel määral. Hoonestusalad, teed ja platsid on valitud väärtuslikust kõrghaljastusest vabadele aladele ning on tagatud väärtusliku ja olulise haljastuse kasvutingimuste säilimine. Planeeringualale kavandatakse uut haljastust, sh on elamute õuealad ja hekid.

Elamute ehitusetapis tekkivate jäätmete ja nende käitluse korraldamisel asjakohaste meetmete rakendamine (jäätmete korrektne kogumine ja äravedu jms) ei teki jäätmetekkel tõenäoliselt olulist mõju keskkonnale. Jäätmekäitluse korraldusel tuleb järgida kehtivat jäätmealast seadusandlust. Jäätmekäitluse õiguspärasel korraldamisel ei ole oodata sellega kaasnevat olulist keskkonnamõju.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Ehitustegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda isolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna planeeritud hoonestusalad tagavad piisavad hoonete vahelised kaugused. Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud hoones kui naaberhoonetes.

Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna planeeritud on kolm üksikelamut.

Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud märkimisväärsed.

5.5. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Harjumaa radoonikaardi andmetel paikneb detailplaneeringu ala normaalse radoonisisaldusega ($30 - 50 \text{ kBq/m}^3$) pinnase piirkonnas.

Rakendades projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid, on tagatud radooniohutu keskkond siseruumides.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m^3 .

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” kohaselt on määratud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m^3 .

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;

- soovitatav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

5.6. Mürä- ja vibratsioonitaseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise ja liiklusega kaasnevad mürä- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva mürä normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks standard EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse mürä eest“.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada mürä vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse mürä eest“. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisiisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise mürä tasemest) toodud piirväärtusest;
- eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumürä isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva mürä suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat mürä ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne mürä ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Mürä normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud mürä normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne mürä, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga;
- arvestada planeeritava hoone tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete mürä ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva mürä normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

5.7. Valgusreostuse leevendusmeetmed

Valgusreostus ehk valgussaaste on üleliigne, tarbetu või soovimatu (häiriv, pealetükkiv) tehisvalgus. Valgusreostust tekitavad tänavavalgustid, aiavalgustid, reklaamplakatite ja fassaadivalgustus, mis kõik on halvasti projekteeritud, varjestamata ja/või suunatud üles taevasse. Valgusreostus on ka see kui tänavalatarnatelt tulev valgus paistab elamu akendest sisse või eredad tuled ettevõtete ja tööstuste valgustitelt.

Praegu puuduvad piirkonnas valgusandjad. Üheks peamiseks valgusreostuse allikaks on valedsti suunatud tänavavalgustus. Olemasolev Andrese tee on kitsas välja ehitamata tee, kus puudub tänavavalgustus. Piirkonna tootmisalad asuvad elamutest suhteliselt kaugel ja suuremahulisi valgustatavaid tehnorajatisi ei ole.

¹ Õhumürä isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumürä isolatsiooni ruumi ja välisiisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

² Transpordimürä spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

Andrese tee rekonstrueerimisel ja väljaehitamisel eeldatavasti paigaldatakse kaasaegsed ja ökonoomsed tänavavalgustid, mis ülemäärast valgusreostust tõenäoliselt ei põhjusta.

Valgusreostuse võimalikkus on hoonete ehitamisajal. Ehitustööde läbiviimisel pimedal või halva nähtavusega ajal on ehitusplats valgustatud ajutiste valgusallikatega. Ehitusaegsed mõjud on seotud ka ehitusmasinate tulede valgusvihkudega ehitusplatsil. Valgustus on vajalik ohutuse ja turvalisuse tagamiseks ning ehitusmasinate ja -seadmete valvamiseks ehituse maa-alal.

Ehitusaegse valgustusega kaasnevad häiringud on ajutised ja pärast ehitustööde lõppu mõju lakkab. Tegemist on lokaalsete valgusallikatega, mille oluline mõju ei ulatu reeglina ehitusplatsi territooriumist märkimisväärselt kaugemale.

Valgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidaks valgustuse eesmärgi ja põhjustaks võimalikult vähe häiringuid (valgusreostust). Ehitusplatsi valgustamisel tuleb jälgida, et valgusallikad oleksid suunatud just nendele objektidele, mida tuleb valgustada, ega oleks suunatud taevasse või häiriks liiklust ning ümberkaudseid elanikke ja muid objekte.

Valgusreostuse leevendamiseks on soovitatav võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

- vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
- valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, st tuleb vältida valguse hajumist;
- eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse;
- laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
- välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihud ei oleks suunatud elamukruntide poole;
- istutada täiendavat kõrghaljastust, mis samuti pakub varju. Arvestada tuleb, et lehtpuud, mis on suure osa aastast raagus, ei varja häirivaid valgusvihke elamualadel.

Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes” nõuetega”.

5.8. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid arvestades planeeritud ehitusmahte, ei teki olulises mahus jäätmeid.

Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine, hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine toimib vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitusjäätmete valdaja peab korraldama ehitusjäätmete taaskasutamise või andma need üle asjakohast jäätmeluba ja vajadusel ohtlike jäätmete litsentsi omavale või jäätmekäitlejana registreeritud isikule.

Prügikonteinerid paigutada nii et on võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muuhulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;

- tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehitusloa taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	0,87 ha	
Kavandatud kruntide arv	4	
Krunditava maa bilanss:	8755 m ²	
elamumaa	7404 m ²	84,6%
transpordimaa	1351 m ²	15,4%
Elamumaa kruntide täisehitus%	15%	

Seletuskirja koostas:
Külli Samblik
arhitekt
Optimal Projekt OÜ
30.07.2021