**KAUSTA KOOSSEIS**

**SELETUSKIRI**

[1. ÜLDOSA 2](#_Toc106024243)

[1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA JA KOOSTAJA 2](#_Toc106024244)

[1.2. KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID, TEOSTATUD UURINGUD JA EESMÄRK 2](#_Toc106024245)

[2. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc106024246)

[3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 4](#_Toc106024247)

[4. OLEMASOLEV OLUKORD 4](#_Toc106024248)

[4.1. Asukoht, maaomand 4](#_Toc106024249)

[4.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus 4](#_Toc106024250)

[4.3. Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs 5](#_Toc106024251)

[5. PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID 5](#_Toc106024252)

[6. PLANEERIMISLAHENDUS 6](#_Toc106024253)

[6.1. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine 6](#_Toc106024254)

[6.2. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted 6](#_Toc106024255)

[6.3. Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad 6](#_Toc106024256)

[6.4. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted 6](#_Toc106024257)

[6.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted 7](#_Toc106024258)

[6.6. Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted 7](#_Toc106024259)

[6.7. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted 8](#_Toc106024260)

[6.7.1. Veevarustus 8](#_Toc106024261)

[6.7.2. Reovee- ja sademevee kanalisatsioon 8](#_Toc106024262)

[6.7.3. Elektrivarustus 9](#_Toc106024263)

[6.7.4. Sidevarustus 9](#_Toc106024264)

[6.7.5. Soojusvarustus 9](#_Toc106024265)

[6.8. KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED 11](#_Toc106024266)

[6.8.1. Kehtivad kitsendused 11](#_Toc106024267)

[6.8.2. Planeeritud kitsendused 11](#_Toc106024268)

[6.9. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS 11](#_Toc106024269)

[6.9.1. Arhitektuursed-ehituslikud tingimused 11](#_Toc106024270)

[6.9.2. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded 12](#_Toc106024271)

[6.9.3. Müra leevendavad meetmed 12](#_Toc106024272)

[6.9.4. Tuleohutusnõuded 13](#_Toc106024273)

[6.9.5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 14](#_Toc106024274)

[6.9.6. Radooniohje meetmed 14](#_Toc106024275)

[7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED 15](#_Toc106024276)

**JOONISED**

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüsiskeem

DP03 Tugiplaan

DP04 Põhijoonis

DP05 Tehnovõrkude koondplaan

**LISAD**

Menetlusdokumendid

Tehnilised tingimused

Uuringud

SELETUSKIRI

# ÜLDOSA

## Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja koostaja

**Detailplaneeringu koostamise korraldaja:**

Rae Vallavalitsus

Aadress: Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harju maakond

**Detailplaneeringu koostaja:**

Osaühing SIRKEL&MALL

Aadress: Laki tn 5, Tallinn, 13620, Harju maakond

Projektijuht-planeerija:Piret Pallase, volitatud maastikuarhitekt (tase 7), kutsetunnistuse nr 166818

Tehnovõrkude osa koostaja: Evelin Anto, diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener (tase 7), kutsetunnistuse nr 136565

## Koostamise alused, lähtedokumendid, teostatud uuringud ja eesmärk

Planeeringu koostamise alused:

* planeerimisseadus;
* Rae Vallavalitsuse 29.03.2022 korraldus nr 488 „Rae küla Vahesoo tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
* huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringu lähtedokumendid:

* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringu koostamise ning vormistamise juhend“;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
* Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
* ala lähedusse jäävad kehtivad ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* jm kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid;
* OÜ Reaalprojekt „Tammi tee põhiprojekt. Teedeosa ja veevarustus- ning kanalisatsioon“, töö nr P21002, koostamise aeg 2021-2022.

Teostatud uuringud:

* Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ koostatud „Rae küla, Vahesoo tee 14 topo-geodeetilised uurimistööd“, töö nr TT-6273, koostamise aeg mai 2022;
* Osaühing Tulelaev koostatud „Vahesoo tee 14, Rae küla, Rae vald arendusala radoonisisalduse mõõtmine pinnasest raport“, koostamise aeg 23.05.2022;
* Estonian, Latvian ja Lithuanian Environment OÜ koostatud „Rae vald Vahesoo tee 14 detailplaneeringu mürataseme uuring“, töö nr 23SL12, koostamise aeg märt 2023.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagada seitsmeks väikeelamumaa kinnistuks ja üheks transpordimaa sihtotstarbeliseks kinnistuks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

# DETAILPLANEERINGU VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks perspektiivne elamumaa. Planeeringuala läbib Tammi tee, mis on üldplaneeringu järgi perspektiivne ühendustee Rae küla ühendamiseks Peetri alevikuga. Tammi tee vähimaks laiuseks on kehtestatud üldplaneeringus 24 m.

Planeeritud alale kahepereelamute (EEk) kavandamiseks seatud maakasutus- ja ehitustingimused koostamisel Rae valla kehtiva üldplaneeringu järgi:

* krundi täisehitus %: 10-15%;
* kõrgus ja korruselisus: 2 korrust ja 8 m;
* haljastus: krundi iga 300 m2 kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m; läbivate teede äärde puudeallee;
* abihooned: kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m2, kõrgus kuni 5 m
* ehitusjoon: läbiv tee – 20m kaugusel sõiduteest, piirkonna sisetee 10 m;
* piirded: puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, võrkpiire hekiga kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendustest;
* materjalikäsitlus: järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Kehtiv Rae valla üldplaneering näeb ette elamualade planeerimisel, detailplaneeringualal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Käesolevas detailplaneeringus moodustab Tammi tee liiklusmaa krunt ligi 30% kogu planeeringualast ning on mõeldud avaliku kasutusega alaks, seega on antud planeeringus tehtud erand. Liiklusmaa krundi koosseisus on projekteeritud sadevee kogumisala ning kergliiklustee äärde on planeeritud puuderida, mis katab üldplaneeringus nõutava 15% haljastuse.

Koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi (seisuga august 2022) asub planeeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal ja kuulub P9 Rae põhjapiirkonda. Ala on kogu ulatuses ette nähtud hoonestada vaid väikeelamutega (ühe- ja kahepereelamutega). Kogu ala läbib ja teenindab jaotusmagistraaltee Tammi tee.

Planeeritud alale kahepereelamute (EE2) kavandamiseks seatud maakasutus- ja ehitustingimused koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgi:

* krundi suurus: min 2000 m2;
* krundi täisehitus %: 10…25%;
* lubatud suurim kõrgus/ korruselisus: 9 m/ 2;
* elamisühikute arv ühel krundil: 2;
* lubatud suurim abihoonete arv/ kõrgus: 3/5 m;
* haljasala % krundil: -

Alale on planeeritud kahepereelamud ja moodustatud transpordimaa sihtotstarbeline krunt Tammi tee teemaa laiendamiseks. **Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga ja koostamisel Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.** Vt üldplaneeringu skeeme joonisel Kontaktvööndi analüüsiskeem.

# PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritud ala asub alal, kus ümbruses on planeeritud väikeelamumaakrundid. Lähiala äri- ja tootmishooned kontaktvööndi piirkonnas on ühe- kuni neljakorruselised ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini.

Planeeringuala paikneb Tammi tee ääres, mis on üldplaneeringu järgi perspektiivne jaotusmagistraaltee ühendamaks Rae küla Peetri alevikuga. Samuti on üldplaneeringu järgi Tammi tee ja Nurme tee ristumiskohas märgitud perspektiivne bussipeatus. Piirkonda teenindab Assaku lasteaed (kaugus linnulennult 2,2 km) ja piirkonna kool on Kindluse kool (kaugus linnulennult 1,5 km). Lähimad äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus.

Suurem osa ümberkaudsetest kehtestatud detailplaneeringute lahendustest on osaliselt ellu viidud. Ümbruses on ka mitmeid detailplaneeringud, mis on algatatud, aga menetlus on peatunud, vt joonis Kontaktvööndi analüüsiskeem.

# OLEMASOLEV OLUKORD

## Asukoht, maaomand

Planeeritud ala hõlmab Vahesoo tee 14 maaüksust (katastritunnus 65301:002:0650, registriosa nr 55502), mis asub Rae vallas, Rae külas. Planeeringuala suurus on 2,1 ha. Planeeritud ala piirneb kirdest elamumaa sihtotstarbeliste maaüksustega, kagust Trelli maaüksusega (katastritunnus 65301:002:0322, sihtotstarve maatulundusmaa), edelast Tammi teega ja elamumaa sihtotstarbeliste maaüksustega ning loodest munitsipaalomandis olevate maaüksustega: Tammi tee L1 maaüksusega (transpordimaa sihtotstarve) ja Vahesoo tee 17 maaüksusega (katastritunnus 65301:002:0320, sihtotstarve maatulundusmaa). Planeeritud ala on eraomandis.

## Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritud maa-alale on juurdepääs Tammi teelt.

Alal ei paikne ehitisi ega rajatisi. Ala läbivad tehnovõrgud nii Tammi tee kui ka Vahesoo tee poolses osas. Vahesoo tee 14 maaüksuse loode osa jääb olemasoleva puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0017618) sanitaarkaitsealale, mille ulatus on 50,0 m puurkaevust.

Alale on koostatud radoonisisalduse mõõtmine pinnases (vt täpsemalt lisadesse lisatud Osaühingu Tulelaev koostatud raportit), mille järgi jäid mõõtmistulemused vahemikku 0,3…94 kBq/m3. Tuginedes mõõtmistulemustele ja Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ pinnase radooniohtlikkuse liigituse tabelile liigitub mõõdetud territoorium kõrge (50…250 kBq/m3) radoonisisaldusega alaks.

Ala paikneb Maa-ameti kaardirakenduse geoloogilise baaskaardi järgi kaitsmata põhjaveega alal. Põhjavee liikumise suund on lõunast põhja suunas.

## Kontaktvööndi kirjeldus ning linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritud ala asub alal, kus ümbruses on planeeritud väikeelamumaakrundid. Planeeringuala paikneb Tammi tee ääres, mis on üldplaneeringu järgi perspektiivne jaotusmagistraaltee ühendamaks Rae küla Peetri alevikuga. Samuti on üldplaneeringu järgi Tammi tee ja Nurme tee ristumiskohas märgitud perspektiivne bussipeatus. Piirkonda teenindab Assaku lasteaed (kaugus linnulennult 2,2 km) ja piirkonna kool on Kindluse kool (kaugus linnulennult 1,5 km).

Suurem osa ümberkaudsetest kehtestatud detailplaneeringute lahendustest on osaliselt ellu viidud. Ümbruses on ka mitmeid detailplaneeringud, mis on algatatud, aga menetlus on peatunud, vt joonis Kontaktvööndi analüüsiskeem.

# PLANEERITUD MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

* moodustada seitse kahepereelamumaa sihtotstarbelist krunti ja üks transpordimaa krunt;
* kavandada alale sobiliku suurusega hoonestus: kahekorruselised kahepereelamud ja abihooned;
* kavandada Tammi tee teemaa laiendamine ja kergliiklustee rajamine;
* kavandada asukoht bussipeatusele;
* tagada kruntidele juurdepääs ühe mahasõiduga Tammi teelt.

# PLANEERIMISLAHENDUS

## Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringu lahendus näeb ette maatulundusmaa sihtotstarbelise Vahesoo tee 14 kinnistu jagamise seitsmeks väikeelamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbeliseks krundiks.

## Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kruntidele POS 1 – POS 7 on igale krundile kavandatud 3 hoonet: üks põhihoone (kahepereelamu) ja kaks abihoonet.

## Ehitusõigus, hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Alale on planeeritud kahepereelamumaa krundid (POS 1-POS 7), krundi suurus jääb vahemikku 2 000…2 436 m2. Planeeritud kahepereelamumaa krundile (EE2) on lubatud ehitada üks kahekorruseline põhihoone (elamisühikute arv 2) suurima lubatud kõrgusega 8,0 m ja kuni kaks ühekorruselist ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m2 abihoonet ja kõrgusega kuni 5,0 m. Hoonestusalad on määratud krundi piiridest järgnevalt:

* eesaiast 12,5 m kaugusele (v.a POS 1 ja POS 7 – otsapealsed krundid, vt täpsemalt põhijoonis);
* tagaaiast 10 m kaugusele;
* külgaiast 4 m kaugusele;
* abihoone hoonestusala on lubatud laiendada tagaaiast 4 m kaugusele ja külgaiast piirini (v.a POS 1 ja POS 7 – otsapealsed krundid, vt täpsemalt põhijoonis), kui võtta kasutusele tuleohutusabinõud ja on olemas piirinaabri(te) notariaalne nõusolek;
* abihooned on lubatud piirile kokku ehitada vaid tulemüüriga ja üheaegselt.

Vt täpsemalt iga krundi kohta ehitusõiguse ja hoonestusalade määramist jooniselt Põhijoonis.

Moodustatav transpordimaa krunt (Pos 8) moodustatakse Tammi tee laiendamiseks, krundi suurus 6339 m2, krundile pole hooneid püstitada lubatud. Transpordimaale võib rajada rajatisi, nt bussipeatuse.

## Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs Tammi teelt. Tammi tee on üldplaneeringu järgi perspektiivne ühendustee. Elamumaakruntidele juurdepääsuks on planeeritud üks mahasõit Tammi teelt laiusega 5,0 m ja kavandatud servituudivajadusega juurdepääsutee, mis jääb elamumaakruntide koosseisu. Kruntidele, mida läbib juurdepääsu tagamiseks kavandatav tee, tuleb seada servituudid vastavalt joonisel Põhijoonis tabelile 1.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ridaelamu parkimisnormatiivi järgi. Väike-elamute alal on ette nähtud 2 parkimiskohta korterile, seega igale krundile on kavandatud 4 parkimiskohta, st 2 kohta ühe elamisühiku kohta. Ehitusprojektis tuleb täpsustada kas parkimine lahendatakse hoovis või hoones.

## Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Sademeveed tuleb juhtida maapinna kalletega hoonetest ning teedest ja platsidest eemale. Sademeveed tuleb immutada omal krundil. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega teemaale. Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalik imbkraavi/ vihmapeenra võimalik asukoht. Sademevesi immutada pinnasesse läbi säästlike sademevee lahenduste, näiteks koguda vesi kokku olmetarbimise eesmärgil (muru kastmiseks vms). Maastikukujunduse projekti(de)s anda täpsem lahendus sademevee immutamiseks planeeritud elamumaa kruntidel.

## Keskkonnakaitse, haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

Üldkasutatavat haljasala pole eraldi krundina planeeritud, vaid on transpordimaa koosseisus. Tammi tee liiklusmaa krunt (POS 8) moodustab ligi 30% kogu planeeringualast ning on mõeldud avaliku kasutusega alaks. Liiklusmaa krundi koosseisus on projekteeritud sadevee kogumisala ning kergliiklustee äärde on planeeritud puuderida, mis katab üldplaneeringus nõutava haljastuse osakaalu 15%. Tammi tee äärse kergliiklustee äärde planeeritud puude reas eelistada keskmisekasvulisi puid (nt liikidest sobivad pooppuu, läiklehine pärn, vahtra madalamad sordid, purpurõunapuu, hariliku pihlaka sordid).

Väikeelamumaa krundile tuleb istutada iga 300 m2 kohta 1 puu (sh viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 6 m, istikute istutamiskõrgus 1,5 m. Soovitav on Tammi tee ja Vahesoo tee poolse piirdeaia äärde istutada mitmerindelist haljastust, kus on esindatud nii leht- kui ka okaspuud ning erineva kõrgusega põõsad. Mitmerindeline haljastus tõkestab nii müra kui ka maanteepoolset visuaalset häiringut. Täiendava haljastuse rajamine on lubatud kogu detailplaneeringu ala piires. Krundisisene haljastus tuleb lahendada koos ehitusprojektiga.

Planeeringuga ette nähtud tegevused ei kuulu olulise keskkonnamõju tegevuse hulka, sest planeeritud alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega rohevõrgustiku ala. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Heakorra tagamiseks tuleb olmejäätmed koguda konteineritesse. Vastavalt jäätmeseadusele ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmete äraveoks sõlmida leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva ettevõttega. Prügikonteineri asukoht täpsustada ehitusprojektiga, kui prügikonteiner 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.

## Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

### Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 5,6 m3/d (168 m3/kuus). Kinnistute veevarustuse liitumispunktid on planeeritud Tammi tee De200mm ühisveetorustikult. Vastavalt AS ELVESO 02.05.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4-11/750-1 on ühenduskohaks olemasolev Tammi tee torustik lõigus Väike-Tammi tee 10 kuni Väike-Tammi tee 1a. Liitumispunkt on planeeritud 1 m kaugusele kinnistu piirist. Liitumispunktiks on planeeritud torustikule sulgemissiiber. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike veetorustike projekteerimiseks taotleda AS-lt ELVESO uued tehnilised tingimused.

Välise tulekustustusvee tagamiseks on olemasolev tuletõrjeveehüdrant Väike-Tammi tee 4 kinnistu ees. Vajalik väline tulekustutusvee vooluhulk on 10l/s.

### Reovee- ja sademevee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 5,6 m3/d (168 m3/kuus). Vastavalt AS ELVESO 02.05.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4-11/750-1 on kinnistute kanalisatsioon planeeritud juhtida Tammi tee ühiskanalisatsiooni kasutades võimalusel ühendustee tegemiseks olemasolevaid kaeve. Liitumispunkt on planeeritud 1m väljaspoole kinnistu piiri. Kinnistu ühendustorustik on planeeritud läbimõõduga De160 PVC. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike veetorustike projekteerimiseks taotleda AS-lt ELVESO uued tehnilised tingimused.

Reovee juhtimine ühiskanalisatsiooni on võimalik peale Läike tee 23 (65301:002:1443) kinnistul paikneva eelvooluks oleva „Radari“ reoveepumpla rekonstrueerimist betoonist, mitmekambriliseks, hoonega, maa-aluste betoonist avariimahutitega ning kuivasetusega pumpadega reoveepumplaks.

Kinnistute sademevesi on planeeritud immutada kinnistu piires. Kinnistute põhjapoolse piiri äärde on planeeritud immutuskraavid. Juhul kui sademevett pole võimalik detailplaneeringu ala piires pinnasesse immutada, tuleb see, vastavalt Rae valla ÜVK arengukavale, juhtida Soodevahe peakraavi, vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele. Suublasse juhitav sademevesi 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“.

### Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 406693 on planeeritud olemasolevast Vahetuvike alajaamast (alajaam asub Väike-Tammi tee 2a kinnistul) uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga. Elektrivarustuse täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

### Sidevarustus

Citynet OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr TT220501 põhjal sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja planeerida sidetrass Cityneti liitumispunktist. Liitumispunkti vahetusse lähedusse on planeeritud sidekaev ja sellest kaevust sidetorustik planeeritud kinnistutele. Põhitrassi sidetoruna kasutada 100mm läbimõõduga TEL OPTO 100x4,8 tüüpi toru, majade ühendamiseks kasutada 50mm läbimõõduga A-klassi toru. Toru on planeeritud võimalikult sirgena vältides asjatuid painutusi. Toru minimaalne sügavus planeeritud maapinnast on 70cm mõõdetuna toru pealt. Igale majaosale on planeeritud eraldi toru, et tagada majaosade sõltumatu sidevarustus. Sidevarustuse täpsem lahendus täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Alternatiivselt on võimalik tagada sidevarustus Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 36427039 põhjal läbi Läike teel ja Treiali teel paikneva kolmanda isiku sidekanalisatsiooni.

### Soojusvarustus

Vastavalt Energate OÜ tehnilistele tingimustele 7.04.022.a./T-591 on planeeritud gaasipaigaldis alates Tammi tee maa-alusest kesksurve gaasitrassist DN 200. Kinnistu piirile on planeeritud liitumispunkt (maakraan) ja regulaatorkapp 5/0,1 (0,02) bar. Gaasipaigaldis on planeeritud maa-alusena teemaa alasse ja vastavalt „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Kinnistute liitumised on planeeritud siseteele ja liitumispunktidele peab olema tagatud vaba ligipääs. Gaasitrassile vormistatakse Energate OÜ kasuks isiklik kasutusõigus Tammi tee väljavõttest kuni kinnistute liitumispunktideni.

Gaasipaigaldis on planeeritud ainult Vahesoo 14, seitsme paarismaja tarbeks. Gaasipaigaldise planeerimisel ei ole ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldise välisosa on planeeritud rõhule MOP=5,0 bar. Siseosa planeeritud max töörõhule 0,1 bar. Torustike parameetrid täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete projekteerimisel ja hoonetele vajalike gaasitorustike projekteerimiseks taotleda Energate OÜ-lt uued tehnilised tingimused.

Võimalik on kasutada alternatiivseid küttelahendusi. Piirkonnas puuduvad kaugkütte teenusepakkujad. Täpsem hoonete kütmise lahendatakse ehitusprojektidega, arvestusega, et küttesüsteem oleks maksimaalselt energiat säästev ja minimaalselt keskkonda saastav. Võimalik kasutada ka teisi alternatiive.

Planeeritavate hoonete kütmine on võimalik lahendada lokaalselt (puit, elekter, maaküte, õhk-vesi küte jm kütteliigid). Täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamisel. Võimalikud alternatiivid:

1. Õhk- või maasoojus. Maakütte puhul võib kasutada nii horisontaalset- vertikaalset kui ka kombineeritud maakütet ning valitud lahendusega tuleb arvestada juba hoone projekteerimisel ja hoone asendiplaanilisel paigutamisel. Paigaldatava maakütte torustiku kaugus naaberkinnistu piirist peab olema min 2 m. Torustiku kavandamisel tuleb võtta arvesse küttesüsteemide omavahelist mõju naaberkinnistutel olemasolevate/kavandatavate küttevõrkudega ning torustiku paiknemine tuleb külgnevate elamumaade omanikega kooskõlastada.
2. elektriküttega (maksimaalse öise elektrienergia kasutamisega);
3. tahkkütusega (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
4. mitme kütteliigi kombineeritud üheaegne kasutamine (eeldades keskkonna minimaalset saastamist);
5. päikesepatareid jne

## KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### Kehtivad kitsendused

Planeeritud ala loodeosa jääb olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsealale (vt Tugiplaan DP-03 ja Põhijoonis DP-04). Planeeringualale jäävad tehnovõrgud, millel on kaitsevööndid ja servituudid võrguvaldaja kasuks (vt Tugiplaan DP-03):

* vee, kanalisatsiooni ja kanalisatsiooni survetorustik koridori laiusega 4 m;
* elektrimaakaabelliin koridori laiusega 2 m;
* sidekaabel koridori laiusega 2 m.

### Planeeritud kitsendused

Servituudivajadusega alad on toodud ära põhijoonisel graafiliselt ja tabelis 1 piirangute lahtris (vt Põhijoonis DP04).

## NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

### Arhitektuursed-ehituslikud tingimused

Planeeritud elamumaakruntide uushoonestusele on antud järgnevad arhitektuursed-ehituslikud tingimused:

* hoone ±0.00 on planeeritud maapinnast 0,5…1,0 m kõrgusel, täpsustatakse ehitusprojektis lähtuvalt projekteeritava hoone asukohast. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires;
* katusekalle: 25-45°, väiksemad hooneosad ja abihooned võivad olla madalama kaldega;
* kasutada kogu alal ühtset katusekallet;
* katuseharjasuund: risti või paralleelne Tammi teega;
* hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ning arvestama ümberkaudsete olemasolevate hoonetega;
* hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga, vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust;
* hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
* värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone, aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedamaid värvitoone;
* katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
* abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini; kui abihoone ehitatakse naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb ehitada kinnistu piiri poolne sein tulemüürina või sõlmida naabriga servituudileping, et naaber võib abihoonet ehitada ilma tulemüürita 8 m kaugusele naaberkinnistul olevast hoonest;
* abihoone ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga;
* piirded: soovi korral võib krunti piirata kuni 1,5 m piirdega, lubatud on puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vaheline piire võib olla ka ainult võrkpiire, lähtuda naaberkinnistute lahendusest; piire peab sobima hoonestusega ja naaberkruntidel oleva lahendusega;
* piirdeaia võimalik asukoht on toodud joonisel Põhijoonis DP-04;
* hoone projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimisnormidega;
* hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga;
* kruntide parkimisalal/ hoone juurdepääsuteel kasutada vett läbilaskvaid katendeid.

### Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning keskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlikke objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalubade taotlemiseks.

Sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

### Müra leevendavad meetmed

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisale 1 kuuluvad elamukrundid POS 1 - POS 7 II kategooriasse (elamu maa-alad). Lisa 1 järgi ei tohi liiklusmüra piirväärtus ületada päeval 60 ja müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 ning öösel 55 ja müratundliku hoone teepoolsel küljel 60. Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist teiste elamute suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Vajadusel näha ette hoone projektis müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid (hoone fassaadimaterjalide valik jne). Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada määrus nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtaset.

Vastavalt Estonian, Latvian ja Lithuanian Environment OÜ koostatud detailplaneeringu mürataseme uuringule (vt DP lisad) on müratase detailplaneeringu hoonestusalal olemasoleva liiklussageduse korral 37-57 dB päeval ja 28-49 dB öösel. Planeeritavate eluhoonete teepoolsel fassaadil kuni 61 dB päeval ja 53 dB öösel. Kõrgemad müratasemed tekivad kõige läänepoolsema planeeritava hoone juures. Eelnevatest tulemustest on näha, et olemasoleva liiklussageduse juures, pole II kategooria liiklusmüra päevast ega öist piirväärtust ületatud (päeval müratundliku hoone teepoolsel küljel kuni 65 dB ja öösel kuni 60 dB). Tammi tee väljaehitamisel liiklussageduse kasv tõstab modelleerimisele tuginedes detailplaneeringu alal mürataset, sõltuvalt konkreetsest asukohast, kuni 2 dB. Müratase detailplaneeringu hoonestusalal perspektiivse liiklussageduse korral on 37-57 dB päeval ja 28-50 dB öösel. Planeeritavate eluhoonete teepoolsel fassaadil kuni 63 dB päeval ja 55 dB öösel. Kõrgemad müratasemed tekivad kõige läänepoolsema planeeritava hoone juures. Eelnevatest tulemustest on näha, et ka perspektiivse liiklussageduse juures, pole II kategooria liiklusmüra päevast ega öist piirväärtust ületatud (päeval müratundliku hoone teepoolsel küljel kuni 65 dB ja öösel kuni 60 dB).

Siseruumide kaitseks tuleb müra vähendamiseks kasutada hoonete rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Selliste meetmetega tagatakse paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Kõige müratundlikumad ruumid nagu nt magamistoad tuleb võimalusel planeerida planeeringuala ümbritsevate teede vastasküljele.

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. Planeeringualale planeeritud eluhoonete puhul tuleb mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on soovitavalt 40 dB.

Lisaks istutada elamukruntidele tänavapoolsete piirdeaia äärde mitmerindeline haljastus, mis tõkestab nii müra kui ka visuaalset häiringut, vt täpsemalt ptk 6.6.

### Tuleohutusnõuded

Planeeritud ehitiste minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Hoonetele on tagatud vastavalt tulepüsivusklassile tuleohutuskujad, planeeritud eluhoonete vaheline kaugus on vähemalt 8,0 m. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja Eesti standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritud hooned on I kasutusviisiga.

Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Vastavalt siseministri 02.09.2010 vastu võetud määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded“ §-le 3 tuleb tagada mootorsõidukite parkimine ohutul kaugusel (vähemalt 4,0 m) süttiva pinnakihiga hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast. Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist.

### Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Alal on soovitav turvalisuse tagamiseks elamukrundid valgustada, tagada hea nähtavus ning kasutada vastupidavaid materjale.

### Radooniohje meetmed

Vastavalt Osaühing Tulelaev koostatud raportile on planeeritud alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50-250 kBq/m3), vt täpsemalt raportit detailplaneeringu lisades. Soovitatav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/ või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

### 6.9.7 Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks

Hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnovõrkude kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnovõrguga ühendusele. Tehnovõrkude paigutamisel arvestada planeeritud puude paiknemisega Tammi tee kergliiklustee ääres. tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

**Elektrivarustus**

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

**Veevarustus, reoveekanalisatsioon ja sademevesi**

Lõplik ÜVK tehniline lahendus selgub liitumisrajatiste projekteerimistööde käigus. ÜVK rajatiste kaitsevööndisse (sh liitumispunktidest 2m) mitte planeerida rajatisi, sh aedu, kõvakattega platse, ega kõrghaljastust.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

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

Elluviimise tegevuskava etapid:

* kruntide moodustamine;
* vajalike servituutide seadmine;
* projektide koostamine;
* ehituslubade või ehitusteatiste taotlemine taristu objektidele;
* taristu objektidele kasutusloa või kasutusteatise esitamine;
* ehituslubade või ehitusteatiste taotlemine hoonete ehitamiseks;
* hoonete ehitamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned 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.

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)