Piret Pallase

Osaühing SIRKEL&MALL Teie 15.09.2022

piretpallase@gmail.com Meie 30.01.2023

**Rae küla Vahesoo tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering**

Esitasite kooskõlastamiseks Rae küla Vahesoo tee 14 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering), mis algatati Rae Vallavalitsuse 29.03.2022 korraldusega nr 488 (edaspidi korraldus). Teie poolt saadetud materjalid on üle vaadanud ja omapoolsed märkused/ettepanekud esitavad:

**Aili Tammaru**

**planeeringute menetleja**

aili.tammaru@rae.ee

1. Tänasel päeval ei ole Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering kehtestatud, seega tuleb järgida detailplaneeringu algatamisel ja lähtetingimustega määratud maksimaalset kõrgust, milleks on 8m, KSH-s on küll põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimustena välja toodud 9m, kuid tegemist on KSH analüüsiva osaga ning planeerimisel tuleb järgida kehtivat üldplaneeringut ning lähtetingimusi - palun korrigeerida hoonetele lubatud maksimaalset kõrgust läbivalt nii plaanidel, kui seletuskirjas

Maksimaalne kõrgus on planeeritud 8,0 m, korrigeeritud seletuskirjas ja joonistel.

1. Samuti olete seletuskirjas välja toonud põhjapiirkonna hoonestustingimused, millega on lubatud kuni 3 abihoonet, täna kehtiva üldplaneeringu järgi on lubatud kuni 2 abihoonet (nagu Teil põhijoonisel välja toodud). Palun viia seletuskirja sisse kehtiva üldplaneeringu tingimused võrreldes planeeringu lahendust üldplaneeringuga. Võrdlus põhjapiirkonna üldplaneeringuga võib sisse jääda, kuna ka sellega tuleb arvestada, kuid tänasel päeval ei ole põhjapiirkonna üldplaneering kehtestatud, seega ei saa see olla detailplaneeringu aluseks.

Kehtiva üldplaneeringu tingimused on lisatud, vt ptk 2.

1. Seletuskirja punktis 6.3 toote välja, et krundi suurus jääb vahemikku 2000…2890, kuid põhijoonisel on suurim planeeritud krunt 2679m2. Samuti on välja toodud, et moodustatakse Tammi tee laiendamiseks, krundi suurus 5951 m2, kuid põhijoonisel on krundi suuruseks määratud 6339m2 – korrigeerida.

Ptk 6.3 on korrigeeritud.

1. 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. Vahesoo tee 14 planeeringus on tehtud erand, kuna Tammi tee liiklusmaa krunt on proportsionaalset suur ning 15% haljastuse katab liiklusmaa krundi koosseisus olev sadevee kogumisala. Seletuskirjas täpsemalt lahti kirjutada erisus üldplaneeringust ja avalik huvi Tammi tee ehitamiseks.

Lisatud täiendav tekst ptk 2 ja 6.6.

1. Seletuskirja punktis 6.8.1 on välja toodud kehtivate kitsenduste all vaid puurkaev. Kehtivad kitsendused on ka olemasolevate tehnovõrkude valdajate tehnorajatistele.

Ptk 6.8.1 on täiendatud.

1. Seletuskirja punktis 6.9.1 on välja toodud, et abihoone ehitusala võib ulatuda kuni krundi piirini …. Kui soovite sellist lahendust, siis tuleb seda ka põhijoonisel kujutada. Praegu on põhijoonisel välja toodud hoonestusala, mis tähendab, et hooned peavad olema hoonestusalas. Kui on soov teha abihoonetele erisus, siis tuleks plaanilahendusel eraldi välja tuua abihoonete hoonestusala.

Põhijoonist on täiendatud abihoonete hoonestusala ja abihoonete võimalike asukohtadega.

1. Piirete lahenduses täpsustada, et lubatud on puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla ka ainult võrkpiire, lähtuda naaberkinnistute lahendusest.

Ptk 6.9.1 täiendatud piirete osas.

1. Planeeringu elluviimiskava korrigeerida selliselt, et enne tuleb ehituslubade või ehitusteatiste taotlemine taristu objektidele, siis taristu välja ehitamine ning taristu objektidele kasutusloa või kasutusteatise esitamine ja alles siis võib hoonetele esitada ehituslubade taotlusi.

Ptk 7 korrigeeritud.

**Pille Vals**

**planeeringute spetsialist**

pille.vals@rae.ee

1. Seletuskirjas kajastatakse ainult normid, millele peab müra vastama. Kajastamata on meetmed müra tõkestamiseks (meede ei ole seaduses toodud norm).

Peatükis 6.9.3 tuuakse välja normid, mida peab arvesse võtma elamu(te) ehitusprojekti koostamisel, millele elamu peab vastama. Teksti on täiendatud mürataseme uuringu tulemustega.

1. Korralduse lisa 2 punktis 5.4 on välja toodud, et **elamute planeerimisel** tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. **Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“** Arvestada Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on ala juhtotstarve perspektiivne elamumaa, seetõttu rakendub alale keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liiklusmüra piirväärtus.

Peatükis 6.9.3 on need piirväärtused kajastatud.

3. Korralduse lisa 1 punktis 4.3.3. toodi välja, et Tammi tee äärde näha ette müratõkestavad meetmed. **Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia müramodelleerimine.** Elamute planeerimisel sellele alale tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. **Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele.** Müratõkkeseinte rajamist ei saa müraleevendusmeetmena kasutada.

Esitada müra modelleerimise tulemused.

Peatükki 6.9.3 on mürataseme uuringu tulemused lisatud. Uuring on DP lisades. Uuringus selgus, et ka perspektiivse liiklussageduse juures, ei ületata II kategooria liiklusmüra päevast ega öist piirväärtust.

Visuaalset häiringut tõkestab puuderivi , mis on planeeritud Tammi tee äärde ja samuti soovitatakse tänavapoolse piirdeaia äärde istutada mitmerindelist haljastust, kus on esindatud nii lehtpuud, okaspuud, kui ka erineva kõrgusega põõsad, vt seletuskiri ptk 6.6.

4. Korralduse lisa 1 punktis 4.3.5 toodi välja, et läbivate teede äärde ja perspektiivse jaotusmagistraali äärde kavandada alleed. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

Korralduse lisa 2 punkt 5.5: **planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele.**

Detailplaneeringu materjalidest ei ole tuvastatav, mis liiki kõrghaljastust kavandatakse müra visuaalse häiringu tõkestamiseks. Palun määratleda liik ja asukoht kus kõrghaljastus peab olema. Kõrghaljastuse osas palun arvestada, et ei planeeritaks ainult lehtpuid. Lisaks planeerida kõrghaljastuse vahele kõrgemaid põõsaid.

Täiendatud ptk 6.6. Täpset liigilist koosseisu pole planeeringus antud, sest elamukruntide maastikukujunduse lahendusse ei pruugi planeeringus ette antud liigid sobituda. On antud soovitus rajada tänavapoolse piirdeaia äärde mitmerindeline haljastus, kus on esindatud, nii leht – kui ka okaspuud ja erineva kõrgusega põõsad.

5. Seletuskirja punktis 6.6 tuuakse välja, et väikeelamumaale istutatava puu täiskasvamiskõrgus on 3 m. Korralduse lisa 1 punktis 4.3.1. tuuakse välja, et näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Palun korrigeerida seletuskirja.

Ptk 6.6. korrigeeritud.

6. Täiendada seletuskirja punkti 6.6 arvestades korralduse lisa 1 punktis 4.3.4. toodut: 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.

Ptk 6.6. täiendatud.

7. Korralduse lisa 1 punkti 4.4.3. kohaselt kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

Nähtavuskolmnurgad lisatud, arvestatud teeprojekti järgi projektkiirust ja „anna teed“ liiklusmärkidega, vt põhijoonis DP-04

8. Seletuskirja punktis 6.7.2 tuuakse välja, et *kinnistute sademevesi on planeeritud immutada kinnistu piires. Juhul kui sademevett pole võimalik detailplaneeringu ala piires pinnasesse immutada, tuleb see, vastavalt Rae valla ÜVK arengukavale, juhtida Soodevahe peakraavi*.

Korralduse lisa 2 punktis 5.11 toodi välja, et sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. 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“.

Vastavalt ülaltoodule esitada tingimused sademevee kohapeal minimeerimiseks.

Juhin tähelepanu, et Soodevahe peakraav on oma vastuvõtu ammendanud (AS Kobras töö 2018-110 „Soodevahe kraavide (Suur-Sõjamäe tn – Pirita jõgi) läbilasevõime hinnang“).

Täiendatud on seletuskirja ptk 6.5 ja 6.7.2. Lisaks on põhijoonisele kantud immutuskraavi/ vihmapeenra võimalik asukoht põhjapoolse piiri äärde.

1. Korralduse lisa 2 punktis 5.12. toodi mh välja, et arvestada, et planeeringualal on endine maaparandussüsteemi ala. Lisaks on korralduse lisa 1 punktis 4.5.7. välja toodud, et olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. **Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.**

Kuna hoonestatud on ainult kaks naaberkinnistu kruntidest, siis on võetud aluseks need krundid maapinna kõrguse määramisel Vahesoo tee 16 ja Lootuse tn 6. Põhijoonisele on kantud immutuskraavi/ vihmapeenra võimalik asukoht põhjapoolse piiri äärde.

Korralduse KSH eelhinnangus on ka välja toodud mullastik, mis on liigniiske. Millised on tingimused detailplaneeringu osas, kus on endine maaparandussüsteem ja niiske mullastik?

1. Korralduse lisa 1 punkti 4.3.5 kohaselt peab läbivate teede äärde ja perspektiivse jaotusmagistraali äärde kavandada alleed. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega. Trassid on näidatud planeeritava allee alla. Vaadata planeerimislahendus üle. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

Puude rea ala on laiendatud, kaablist 1 m ja torustikest 2 m, vt joonis DP-04 ja lisatud on täiendav tekst seletuskirja ptk 6.9.7.

11. Seletuskirja punktis 6.7.5 tuuakse välja ainult gaasivarustus. Palun tõsiselt kaaluda täiendavate küttelahenduste peale arvestades strateegilist olukorda gaasivarustusega.

Alljärgnevalt esitan enamlevinud küttesüsteemid ja nendega seotud keskkonnaprobleemid, mis vajavad detailplaneeringu seletuskirjas analüüsi.

a. Maasoojusküte – millist maasoojusküte (horisontaalne- vertikaalne või kombineeritud) süsteemi silmas peetakse?

Kas antud kinnistul on võimalik horisontaalset küttesüsteemi rajada – on seal piisavalt ruumi (Maasoojussüsteem peab asuma: vähemalt 2m kinnistu piirist; puu vertikaalprojektsioonist 2m), kas haljastuse nõuet on sel juhul võimalik tagada, kõrghaljastust ei saa rajada küttetorustiku peale jne? Kas pinnas on selline, mis võimaldab antud süsteemi rajada? Antud teema kohta saab täpsemalt lugeda hetkel vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust (https://www.rae.ee/pohjapiirkond). Vertikaalne süsteem – eraldi peab taotlema soojuspuuraukude rajamiseks loa, millisesse põhjavee kihti tohib puuraugud rajada, millised on keskkonnakaitse meetmed jne?

b. Õhk-vesi- ning õhk-õhk soojusküte, müra mõju jne.

c. Päikeseenergia – millised on mõjud naaberkinnistutele päikese peegelduste osas, kuhu päiksepaleelid on lubatud paigutada (katusele, maapinnale) jne.

d. Tuuleenergia – müra mõju, varjud jne.

Palun antud peatükis kajastada reaalsed küttelahendused ja välistada lahendused, mida ei ole võimalik kasutada.

Seletuskirja ptk 6.7.5 on täiendatud.

**Hannes Karon**

**teehoiuspetsialist**

hannes.karon@rae.ee

1. Märkused puuduvad

Palume esitada korrigeeritud detailplaneeringu materjalid läbi Rae Valla iseteeninduse.

Täpsustuste ja selgituste osas palume pöörduda märkuse/ettepaneku esitaja poole.

Lugupidamisega

Rae Vallavalitsus