

 **Töö nr \_\_\_**

**Töö nr 472**

**Harjumaa, Rae vald, Lagedi alevik**

 **LUHA MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Everaus Capital OÜ (äriregistri kood 12890795)

 Reti tee 11, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

 Janar Muttik, juhatuse liige

 janar@everaus.ee

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

 ivepunger@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 +372 5698 3389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

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

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc84593490)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc84593491)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 3](#_Toc84593492)

[4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS 4](#_Toc84593493)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 4](#_Toc84593494)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 4](#_Toc84593495)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 4](#_Toc84593496)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc84593497)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 5](#_Toc84593498)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 5](#_Toc84593499)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 5](#_Toc84593500)

[5.7. Kehtivad piirangud 5](#_Toc84593501)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc84593502)

[6.1. Krundijaotus 6](#_Toc84593503)

[6.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc84593504)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc84593505)

[6.4. Piirded 9](#_Toc84593506)

[6.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc84593507)

[6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc84593508)

[6.6.1. Nõuded ehitusprojektile 10](#_Toc84593509)

[6.7. Vertikaalplaneerimine 10](#_Toc84593510)

[6.8. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc84593511)

[6.9. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc84593512)

[6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 11](#_Toc84593513)

[6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 11](#_Toc84593514)

[6.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 11](#_Toc84593515)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 12](#_Toc84593516)

[7.1. Eessõna 12](#_Toc84593517)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 12](#_Toc84593518)

[7.3. Müra ja vibratsioon 12](#_Toc84593519)

[7.4. Põhjavee kaitse 13](#_Toc84593520)

[7.5. Radooniriski vähendamise võimalused 13](#_Toc84593521)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 14](#_Toc84593522)

1. **LISAD**
2. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Põhijoonis M 1:1000

1. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu%2Botsus%2Bnr%2B462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla ehitusmäärus;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering 2030+;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

Luha maaüksusedetailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Koostatakse kolmkümmend elamumaa krunti, kuus transpordimaa krunti ja kaks üldkasutatava maa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastuse lahendus.

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

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Luha katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve planeeritav elamumaa ning Pirita jõeäärne ala haljasala ja parkmetsa maa. Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Rae valla kehtiva üldplaneeringuga. Algatatava detailplaneeringu eesmärk on Luha katastriüksuse jagamine elamumaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks.

*VÄLJAVÕTE RAE VALLA ÜLDPLANEERINGUST*



# PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Lagedi aleviku idapoolses osas Pirita jõe ja raudtee kõrval. Planeeritava ala moodustab Luha katastriüksus (katastriüksuse tunnus 65301:011:0078). Planeeringuala piirneb Luha teega, mis detailplaneeringu koostamise hetkel on ehitusjärgus. Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud Luha teele kõvakattega sõidu- ja kõnnitee, millelt on ka juurdepääs Luha katastriüksusele. Luha tee on ühenduses kõrvalmaantee 11301 Lagedi tee, kus asub lisaks sõiduteele kergliiklustee.

Planeeringualast lääne- ja lõunapoolset piirkonda iseloomustab väljakujunenud üksikelamute piirkond. Viimastel aastatel on piirkonda ehitatud paari- ja ridaelamuid. Hoonestus on valdavalt 2-korruseline, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 1026 – 6446 m², kus on kahekorruselised üksikelamud. Planeeringualast teisel pool Pirita jõge ja raudteed asuvad erinevate suurustega maatulundusmaad.

Lagedi alevikus asub Lagedi põhikool ja Lagedi lasteaed.

Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeringualast 7,5 km kaugusele. Jüri alevikus asub gümnaasium, kirik, kalmistu, raamatukogu, spordi- ja, kultuurikeskus, lasteaed.

Planeeritavale alale suurimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas, mis jääb planeeritavast alast ~16 km kaugusele.

Lähimad bussipeatused planeeringualale asuvad 11112 Lagedi-Jüri tee (planeeringualast 430 meetri kaugusel) ja 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres (planeeringualast 700 meetri kaugusel). Rongipeatus jääb 300 meetri kaugusele kavandatavast alast.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 14,70 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Lagedi aleviku idaosas, väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Luha teelt.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Luha – (Maa-ameti andmetel 06.10.2021)

* katastriüksuse tunnus: 65301:011:0078;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 147 001 m².

Luha katastriüksus on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Idasuunas piirneb planeeritav ala maatulundusmaa, elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Lõunast piirneb ala transpordimaa ning läänest üldkasutatava maa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Põhjas transpordi- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksusega.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Luha tee L2 | 10101 m² | 65301:001:5135 | Transpordimaa 100% |
| Luha tee 10 | 6446 m² | 65301:011:0061 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 12 | 2911 m² | 65301:011:0114 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 16 | 1466 m² | 65301:011:0211 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 18 | 1356 m² | 65301:011:0213 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 20 | 1430 m² | 65301:011:0215 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 22 | 2205 m² | 65301:011:0217 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 24 | 1257 m² | 65301:011:0219 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 25 | 1314 m² | 65301:011:0221 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 23 | 1026 m² | 65301:011:0218 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 21 | 1161 m² | 65301:011:0216 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 19 | 1161 m² | 65301:011:0214 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 17 | 2904 m² | 65301:011:0212 | Elamumaa 100% |
| Kooli tn 18 | 23542 m² | 65301:013:0495 | Ühiskondlike ehitiste maa 85%,veekogude maa 15% |
| Kooli põik 1 | 4784 m² | 65301:013:0006 | Elamumaa 100% |
| Kuuse tn 6 | 4737 m² | 65301:013:0468 | Elamumaa 100% |
| Kuuse tn 7 | 2737 m² | 65301:013:0332 | Elamumaa 100% |
| Kuuse tänav | 4076 m² | 65301:001:3435 | Transpordimaa 100% |
| Kuuse tn 5 | 7749 m² | 65301:013:0159 | Elamumaa 100% |
| Kuuse põik 5 | 12877 m² | 65301:013:0040 | Maatulundusmaa 100% |
| Kaldesauna | 6643 m² | 65301:013:0161 | Maatulundusmaa 100% |
| Jõeääre | 34223 m² | 65301:013:0091 | Maatulundusmaa 100% |
| Jüri tee 1a // Lagedi raudteejaam | 190582 m² | 65301:011:0110 | Transpordimaa 100% |
| Luha tee 6 | 12074 m² | 65301:001:4590 | Üldkasutatav maa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Luha teelt, mis on ühenduses kõrvalmaantee 11301 Lagedi tee. Luha tee on detailplaneeringu koostamise hetkel osaliselt ehitusjärgus.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Lagedi aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas metsamaa ning väiksemas osakaalus looduslik rohumaa, haritav maa ja õuemaa. Suur osa kõrghaljastusest kasvab planeeringuala kaguosas.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* kalda veekaitsevöönd 10 meetrit (Veeseadus);
* kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit (Looduskaitseseadus);
* kalda piiranguvöönd 100 meetrit (Looduskaitseseadus);
* õhuliini kaitsevöönd;
* Pirita jões kaitstav loodusobjekt (III kategooria kaitsealused liigid): *Cobitis taenia* (hink) ja *Cottus gobio* (võldas);
* Raudtee kaitsevöönd.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasoleva maatulundusmaa elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeringulahendusega on kavandatud Luha katastriüksusest moodustada nelikümmend seitse krunti. Neljakümne seitmest krundist kolmkümmend üheksa määratakse elamumaaks, kaks ühiskasutatavaks maaks ja kuus transpordimaaks.

Kruntidele pos 1 – 21 on planeeritud kolm hoonet, üks kahepereelamu ja kaks abihoonet;

kruntidele pos 22 – 39 on planeeritud kolm hoonet, üks ühepereelamu ja kaks abihoonet;

kruntidele pos 40 – 41 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve;

kruntidele pos 42 – 47 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve.

Planeeritava ühepereelamu krundi vähim lubatud suurus on 1500 m² ning kahepereelamu krundi vähim lubatud suurus on 2000 m2. Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt ühe- ja kahepereelamutel 10 – 15%. Krundi ehitisealune pind sõltub krundi suurusest.. Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele.

Planeeritava ühepere- ja kahepereelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga 80 m²/hoone. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

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

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Samuti tuleb üldplaneeringu kohaselt raudteedega külgnevatele elamualadele planeerida vähemalt 50 m laiune kaitsehaljastus. Raudtee äärne kaitsehaljastus peab üldjuhul jääma väljapoole raudteemaad, vastasel korral tuleb selle rajamine kooskõlastada raudtee infrastruktuuri valdajaga. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on kaks üldkasutatavat krunti. Suurem üldkasutatava maa krunt on kavandatud Pirita jõe äärsele alale, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid jne. Väiksem üldkasutatava maa krunt on kavandatud raudteega külgnevale alale, kus kasvab olemasolev kõrghaljastus ning kus olemasolevad puud puuduvad on ette nähtud planeeritud kõrghaljastus.

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

## Krundi ehitusõigus

Krunt pos 1

* maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 390 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 4

Krundid pos 2 – 15, 17, 20 – 21

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

Krundid pos 16, 18

* maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 325 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 4

Krunt pos 19

* maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 330 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 4

Krundid pos 22 – 24, 37 - 38

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

Krundid pos 25, 28 – 29, 31, 33, 35

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 300 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 26

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 285 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 27

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 280 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 30

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 335 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 32

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 295 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 34

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 360 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 36

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 315 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 39

* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv 1 elamu, 2 abihoonet
* ehitisealune pind 250 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krundid pos 40 – 41

* maakasutuse sihtotstarve Üm 100%

Krundid pos 42 – 47

* maakasutuse sihtotstarve L 100%

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel, Põhijoonis AS-03.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Krundil võib paikneda üks elamu ja kaks abihoonet;
* hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* abihoone ehitisealune pind võib olla kuni 80 m²/hoone;
* planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
* katusekalle: ühepereelamud 15 – 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;
* hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga.

**Planeeritava haljasala pos 40 – 41 arhitektuurinõuded**

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine või vajadusel selle osaline ümberehitamine. Krunt peab olema tänavate poolt piirdega piiratud ning peab olema paigaldatud tänavavalgustus. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

## Piirded

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

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale toimub Luha teelt. Planeeringualale on kavandatud läbivate teede transpordimaa laiuseks 16 ja 28 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 6 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,5 meetrit. Planeeritud tupiktee transpordimaa laiusteks on kavandatud 12 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv krundil |
| --- | --- | --- |
| Planeeritav kahepereelamu | 21 × 4 = 84 |  84 |
| Planeeritav ühepereelamu | 18 × 3 = 54 |  54 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** |       **138** | **138** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-03 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on suures osas metsamaa ning väiksemas osakaalus looduslik rohumaa, haritav maa ja õuemaa. Suur osa kõrghaljastusest kasvab planeeringuala kaguosas. Elamumaadel säilitada võimalikult palju olemasolevaid puid. Hoonestatavate kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema     1,5 meetrit.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

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

Haljastuse ja heakorra lahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis.

### Nõuded ehitusprojektile

Ehitusprojekt peab sisaldama:

* ehitusjärgset heakorrastamist;
* haljastuse taastamist;
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määruse nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri” § 7 lg 1 p 5 kohaselt peab enne ehitamise alustamist kooskõlastama vallavalitsusega meetmed, kuidas tagatakse ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtus. Kajastada vastavad meetmed eelprojekti seletuskirjas. Meetmeid valides pöörata tähelepanu, et § 7 lg 1 p 6 kohaselt peab objektilt jäätmete, ehitusmaterjali, pori, tolmu jms kandumisel sõidu- ja kõnniteele või naaberkinnistule puhastama selle 1 tunni jooksul alates kandumisest.

## Vertikaalplaneerimine

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

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

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

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

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

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

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Luha teelt.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Paariselamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga, ehk igale kahepereelamu krundile on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 14,70 ha

Kavandatud kruntide arv 47

Krunditava ala maa bilanss:

 elamumaa 77 153 m² 52%

 üldkasutatav maa 49 903 m² 34%

 transpordimaa 19 945 m² 14%

Täisehituse % elamumaal 15%

Korruselisus 2

Plan. parkimiskohtade arv 138

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ühe- ja kahepereelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on looduslik rohumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 06.10.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid. Pirita jões asub kaks kaitse all olevat III kategooria liiki, kuid Pirita jõgi jääb ehitustegevusest vähemalt 50 meetri kaugusele.
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (06.10.2021) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* radoon.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2)ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud 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 lokaalselt (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 100 kBq/m3.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

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

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

06.10.2021

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)