**Shape

Description automatically generated**

|  |  |
| --- | --- |
| PlanID | DP1212 |
| Detailplaneeringu nimetus | Assaku alevik Järve põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering |
| Koostaja ärinimi | Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159 |
| Planeerija | Loona Lepp, volitatud arhitekt tase 7 |
| Koostamise kuupäev | 2024-08-05 |
| Huvitatud isik | Aleksei Jeršovski |

|  |  |
| --- | --- |
| *Osaühing Visioonprojekt*  *reg nr 10481526*  *Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 www.visioonprojekt.eu* | *tel +372 5017159*  *loona@visioonprojekt.eu*  *MTR EP10481526-0001*  *(reg kuupäev 27.03.2003)* |

**SISUKORD**

**Seletuskiri**

**Joonised**

Joonis 1 – asukohaskeem

Joonis 2 - kontaktvöönd

Joonis 3 – tugiplaan

Joonis 4 – põhijoonis

Joonis 5 – teel lõige

Joonis 6 – kehtetuks muutuva ala joonis

**LISAD**

**Tehnilised tingimused**

**Haljastuse hinnang**

**Kehtivate servituutide info**

**Koostööd kajastavad dokumendid**

**SELETUSKIRI**

**SISUKORD**

[1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid 4](#_Toc169187449)

[1.1 Planeeringu koostamise alusdokument 4](#_Toc169187450)

[1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud 4](#_Toc169187451)

[2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk 4](#_Toc169187452)

[3 Olemasoleva olukorra iseloomustus 4](#_Toc169187453)

[3.1 Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed 4](#_Toc169187454)

[3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 08.09.2023) 4](#_Toc169187455)

[3.3 Olemasolevad ehitised 5](#_Toc169187456)

[3.4 Olemasolev haljastus 5](#_Toc169187457)

[3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef 5](#_Toc169187458)

[3.6 Olemasolev liiklusskeem 5](#_Toc169187459)

[3.7 Kitsendused 5](#_Toc169187460)

[4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused 7](#_Toc169187461)

[4.1 Kontaktvööndi hoonestustihedus 7](#_Toc169187462)

[4.2 Planeeritava ala lähiala kirjeldus 7](#_Toc169187463)

[4.3 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused 8](#_Toc169187464)

[5 Detailplaneeringu lahendus 8](#_Toc169187465)

[5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte 8](#_Toc169187466)

[5.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule 8](#_Toc169187467)

[5.3 Planeeringulahenduse vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 9](#_Toc169187468)

[5.4 Planeeringuala kruntideks jaotamine 9](#_Toc169187469)

[5.5 Kruntide hoonestusalade määramine 9](#_Toc169187470)

[5.6 Kruntide ehitusõiguse määramine 10](#_Toc169187471)

[5.7 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine 10](#_Toc169187472)

[5.8 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine 10](#_Toc169187473)

[5.8.1 Elektrivarustus 10](#_Toc169187474)

[5.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon 10](#_Toc169187475)

[5.8.3 Sidevarustus 11](#_Toc169187476)

[5.8.4 Soojavarustus 11](#_Toc169187477)

[5.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine 11](#_Toc169187478)

[5.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine 12](#_Toc169187479)

[5.11 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine 12](#_Toc169187480)

[5.12 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine 13](#_Toc169187481)

[5.13 Avariiolukordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid 13](#_Toc169187482)

[5.14 Servituutide seadmine 14](#_Toc169187483)

[5.15 Tuleohutus 14](#_Toc169187484)

[6 Detailplaneeringu elluviimise kava 14](#_Toc169187485)

# Planeeringu koostamise lähtedokumendid

## Planeeringu koostamise alusdokument

Rae Vallavalitsuse 22. november 2022 korraldus nr 1900 ,,Assaku alevik Järve põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine’’.

## Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 1174G22, 27.12.2022.

# Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada elamumaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

# Olemasoleva olukorra iseloomustus

## Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Planeeritava maaüksuse nimetus | katastritunnus | pindala | sihtotstarve |
| Planeeritavasse alasse kuuluvad kinnistud | | | |
| Järve põik 6 | 65301:001:3099 | 4795 m² | Elamumaa 100% |
| Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. | | | |
| Naabermaaüksused | | | |
| 11333 Veski tee | 65301:001:0538 | 14940 m² | Transpordimaa 100% |
| Järve põik 6a | 65301:001:3100 | 2609 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 4 | 65301:001:1295 | 4125 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 6b | 65301:001:3101 | 2323 m² | Elamumaa 100% |
| Kongo | 65301:001:3093 | 19458 m² | Maatulundusmaa 100% |
| Järve põik 8 | 65301:001:6533 | 1698 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 8a | 65301:001:6532 | 1887 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 12a | 65301:001:2783 | 1898 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 10 | 65301:001:0180 | 1987 m² | Elamumaa 100% |

## Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 08.09.2023)

* 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 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute 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
* Rae Vallavalitsuse 08.09.2009 korraldusega nr 992 kehtestatud Järve tee põik 6 kinnistu detailplaneering
* Rae Vallavalitsuse 13.04.2021 korraldusega nr 527 kehtestatud Järve põik 6a kinnistu ja lähiala detailplaneering
* Rae Vallavalitsuse 18.03.2008 korraldusega nr 322 kehtestatud Jäätma kinnistu detailplaneering
* Rae Vallavalitsuse 09.05.2023 korraldusega nr 972 kehtestatud Järve põik 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering
* Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr 1143 kehtestatud Veski tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering
* Rae Vallavalitsuse 22.04.2003 korraldusega nr 437 kehtestatud Järve tee põik 18 kinnistu detailplaneering
* Rae Vallavalitsuse 11.02.2003 korraldusega nr 49 kehtestatud Veski tee 10 kinnistu detailplaneering
* Rae Vallavalitsuse 29.04.2008 korraldusega nr 487 kehtestatud Järve tee põik 2 detailplaneering
* Rae Vallavalitsuse 13.03.2023 korraldusega nr 559 algatatud Veski tee 22a kinnistu ja lähiala detailplaneering

## Olemasolevad ehitised

Järve põik 6 krundil paiknevad:

* üksikelamu EHR koodiga: 120214371
* tee EHR koodiga: 220674572
* puurkaev EHR koodiga: 221333875
* Järve põik 6a ja 6b veevarustuse liitumispunktid EHR koodiga: 220704566
* Järve põik 6a ja 6b olmekanalisatsiooni liitumispunktid EHR koodiga: 220704569
* Järve põik 6b elamu elektrivarustus EHR koodiga: 220679060.
* Planeeritava ala lääne- ja põhjapiiridel kulgevad kuivenduskraavid.

## Olemasolev haljastus

Krundi piiri ümbritsevad mõningad puuderühmad, krundi keskosa on põhiliselt kõrghaljastuseta.

## Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritava ala on suhteliselt tasane, kõrgusmärgid vahemikus 43.68 kuni 46.65. Kõrgused langevad lõunast põhja suunda.

## Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs planeeritavale alale on 11333 Veski teelt (Järve põik).

## Kitsendused

* Planeeritava maaüksuse põhjanurgas kulgeb elektriõhuliini kaitsevöönd 2+2m ja maakaabelliini kaitsevöönd 1+1m. Kitsenduse alus MTM 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.“
* Planeeritava maaüksuse edelaosas paikneb puurkaevu (PRK0062210) hooldusala raadiusega 10m. Kitsenduse alus Veeseadus § 85,86,154
* Planeeritava maaüksuse lõuna ja idapiiril asuvad vee-ja kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid 2+2m. Kitsenduse alus KM 16.12.2005 .a. määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
* Planeeritava maaüksuse idapiiril lähedane ala jääb avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Kitsenduse alus Ehitusseadustik §71,72.

Planeeritaval alal kulgevatele tehnovarustuse liinidele ja trassidele kehtivad ehitiste kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja Taristuministri 26.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

Elektripaigaldise kaitsevöönd on kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Ühisveevärgi maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest

mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud

kuni 2 m sügavusele – 2 m.

Ühiskanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku

telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on

paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m.

Kitsenduste ulatus kajastatud tugiplaanil ja põhijoonisel.

Kinnistusraamatusse on kantud kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta:

Kinnistusraamatusse on kantud kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta:  
Katastriüksusele Järve põik 6 , Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond on seatud erinevad isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu või rajatise seadmiseks või majandamiseks kasutusõiguse alal AS ELVESO kasuks, Elektrilevi OÜ kasuks  
Katastriüksusele Järve põik 6 , Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond on seatud erinevad reaalservituudid: Reaalservituut kinnistu nr 14145902 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (veevarustuse ja kanalisatsioonitorustiku servituut). Reaalservituut kinnistu  
nr 14145902 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (teeservituut.

Kinnistusraamatusse on kantud Harju Maakohtu 12.09.2019 kohtumääruse alusel: Tähtajatu ja ööpäevaringne, tasuta piiranguteta juurdepääs jalgsi ja igat liiki mootorsõidukitega (sh kinnistu hoonestamise ja ehitatud hoonete remondi ajal ehitustehnikaga) Rae vallas, Assaku alevikus asuvalt avalikult kasutatavalt tänavalt Järve põik tänavalt üle Rae vald, Assaku alevik, Järve põik 6 asuva kinnistu, registriosa nr 1963902, Rae vallas, Assaku alevik Järve põik 8, kinnistu registriosa 3129802, igakordse omaniku, tema perekonnaliikmete, külaliste ja kinnistut teenindavate isikute kasuks. Juurdepääsutee mõõtmeteks on: pindala 306 m², laius ca 4,5 meetrit (teekate 3,5 m ja teeservad 2x0,5 m) ja pikkus ca 68 meetrit vastavalt kohtumääruse lisas 1 olevale plaanile kollase joonega märgitud asukohas. Juurdepääsu tee on tupiktee, mis lõpeb Järve põik 6 ja Järve põik 8 kinnistu piiril või Järve põik 6 ja Järve põik 8 kinnistu jagunemisel tekkinud uue kinnistu piiril. Järve põik 8 kinnistu jagunemisel kaheks on ka uuel jagamise tulemusel tekkinud kinnistul Järve põik 8 kinnistuga samad õigused. Juurdepääsutee ühendamisel selliselt, et tegemist ei ole enam Järve põik 8 kinnistul või Järve põik 8 kinnistu jagunemisel tekkinud kinnistul lõppeva tupikteega, on Järve põik 6 igakordsel omanikul õigus üles öelda leping servituudi seadmiseks ja nõuda servituudi kustutamist.

Kasutusõigus kinnistusregistri registriossa nr 3129802 kantud Järve põik 8 asuva kinnistu kasuks. Tasuta ja tähtajatu elektri-ja sidevarustuse reaalservituut elektri ja side paigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal side ja - elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses (elektripaigaldise kaitsevöönd 136 m2 ja sidepaigaldise kaitsevöönd 131 m2) vastavalt kohtumääruse lisas 2 olevale sinise pidevjoonega märgitud asukohas.

Kinnistusraamatusse on kantud Harju Maakohtu 12.09.2019 kohtumääruse alusel kasutusõigus registriossa nr 3129802 kantud Järve põik 8 asuva kinnistu kasuks.

# Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Planeeritava alaga piirnevad järgmised katastriüksused:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 11333 Veski tee | 65301:001:0538 | 14940 m² | Transpordimaa 100% |
| Järve põik 6a | 65301:001:3100 | 2609 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 4 | 65301:001:1295 | 4125 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 6b | 65301:001:3101 | 2323 m² | Elamumaa 100% |
| Kongo | 65301:001:3093 | 19458 m² | Maatulundusmaa 100% |
| Järve põik 8 | 65301:001:6533 | 1698 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 8a | 65301:001:6532 | 1887 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 12a | 65301:001:2783 | 1898 m² | Elamumaa 100% |
| Järve põik 10 | 65301:001:0180 | 1987 m² | Elamumaa 100% |

Planeeritav ala asub Assaku aleviku keskuse osas, tiheasustusalal. Juurdepääs krundile on 11333 Veski teelt.

## Kontaktvööndi hoonestustihedus

Kontaktala olemasolev hoonestustihedus on vahemikus 0,02 kuni 0,38 ja keskmine väärtus 0,19. Käesolevas planeeringus on kavandatud keskmine hoonestustihedus 0,2..

**Arvutuskäik:**

Hoonestustihedus = SBP/krundi pindala

Pos1 565/3270=0,173

Pos2 390/1525=0,256

Plan ala keskmine hoonestustihedus =955/4795 =0,2

## Planeeritava ala lähiala kirjeldus

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamumaa- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundid.

Piirkonna elamud on 1 kuni 2-korruselised. Katusetüüpidest esineb viilkatust kalletega vahemikus 25o-45o ja kelpkatust. Väiksemaid hoone osasi on lahendatud ka madalama katusekaldega või lamekatusena. Katuste katteks enamasti kasutatud katusekivi, katuseplekki, eterniiti.

Välisviimistluses leidub krohvi, tellist, puitlaudist.

Planeeringuala lähiümbrus on kiirelt arenev ja aina enam hinnatud elupiirkond.

## Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Planeering toetab igati üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärke. Näiteks tuleb vältida

valglinnastumise tunnustele vastava asustuse, sh monofunktsionaalsete elamualade kavandamist, millele on iseloomulik: ligipääsu sõltuvus isiklikust transpordist, paiknemine reisirongi- ja bussipeatusest eemale, avalike teenuste puudumine või nende vähesus, kaubanduse areng ribaliste vormidena piki suuremaid maanteid, toetades logistilist mugavust, kuid eirates elanikkonna väljakujunenud, igapäevaselt toimivaid liikumistrajektoore.

Planeeringuala asub tiheasustusalas, mille kontaktvöönd on kiirelt arenev ja aina enam hinnatud elupiirkond ning Tallinna külje all. Planeeritav maa-ala jääb Tallinna linnast ca 5 km ja Tartu maanteest ca 1 km kaugusele. Piirkonnas on olemas Järveküla lasteaed (ca 1 km), Järveküla kool (ca 1,6km) ning Kindluse kool (ca 1,4km) koos spordihoonega. Lähimateks spordi ja vabaaja veetmise kohtadeks on Assaku võrkpalliväljak (ca 0,7km), Rae spordikeskus koos ujulaga (ca 1,6km). Planeeringualast ca 3,8km kaugusele jääb Peetri Selver koos teiste teenuseid pakkuvate ettevõtetega (kingsepp, lemmikloomapood, postkontor ja pakiautomaat, keemiline puhastus, apteek, lillepood, ilusalong jne) ning ca 7,0km kaugusele jääb kogukonnakeskus Peetri Keskus, mis on uue kontseptsiooniga teenindus- ja kaubanduskekus (hobiringid lastele ja täiskasvanutele, toidu- ja tarbekaupade pood, apteek, lillepood, kohvik, spordisaal, tervise- ja iluteenused). Lähimad alevikusisesed ühistranspordipeatused on „Assaku" (ca 0,6km) ja „Turuveski" (ca 0,8km). Tartu mnt-l liiklevate maakonnaliinibusside lähim peatus on „Lehmja" (ca 0,6km). Piirkond on varustatud tehnovõrkude ning heade ühendusteedega naaberasumite vahel.

Eelpool toodule tuginedes on peetud õigeks väljakujunenud struktuuri maksimaalset ärakasutamist ja elamuala tihendamist üldplaneeringuga määratud viisil.

# Detailplaneeringu lahendus

## Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Planeeringuga nähakse ette Järve põik 6 kinnistu jagamine kaheks üksikelamukrundiks. Planeeritav krunt asub Rae vallas, Assaku keskuse piirkonnas kehtiva üldplaneeringu järgi olemasoleval elamumaal, koostamisel oleva põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaal (Ev).

Järgitud on kehtiva üldplaneeringu nõudeid ning maakasutus- ja ehitustingimusi piirkondade lõikes.

## Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

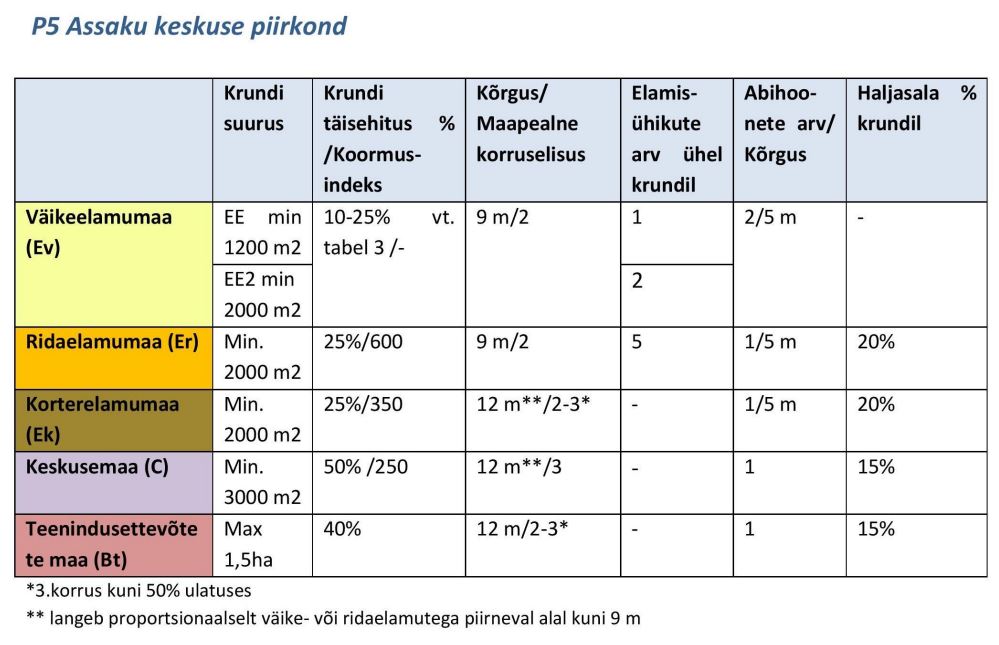
Kehtiva Rae valla üldplaneeringuga on käesoleva planeeringuala maakasutuseks määratud elamumaa. Assaku alevikus piirkondlikud hoonestustingimused ühepereelamutele on järgnevad:

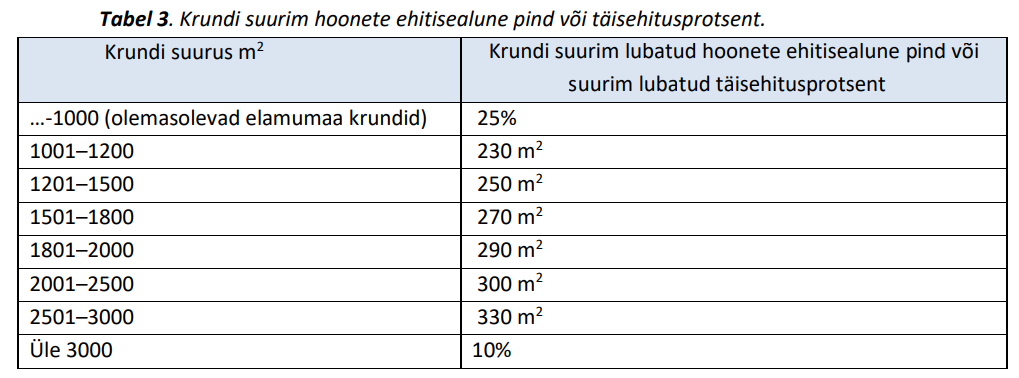
* Krundi suurus: min 1500m2
* Krundi täisehitus %, koormusindeks: Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suurusest
* Kõrgus ja korruselisus: Ühepereelamud 2-korrust 8m
* Haljastus: Krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m
* Abihooned, hoonete arv krundil: kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m², kõrgus kuni 5m. Abihoone peab arhitektuurselt haakuma elamuga
* Ehitusjoon: Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest / Piirkonna sisetee 10m või järgida olemasolevat või planeeritud ehitusjoont
* Katusekalle, räästa kõrgus: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust
* Piirdeaed: Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire või võrkpiire hekiga. Kõrgus kuni 1,5m. Lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piire peab arhitektuurselt haakuma elamuga
* Materjalikäsitlus: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust
* Parkimiskohad: Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta

Käesolev Järve põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringus määratud hoonestustingimustele.

## Planeeringulahenduse vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimused:





Krunt Pos1 planeeritud täisehitus = 320/ 3270 = 10%

Krunt Pos2 planeeritud täisehitus = 228/1525 = 15%

## Planeeringuala kruntideks jaotamine

Katastriüksus 65301:001:3099 jagatakse kaheks, ülejäänud krundipiire ei muudeta. Kruntide piirid kajastatud põhijoonisel, kruntide andmed tabelis nr 1.

Planeeritud krunt POS1 – Järve põik 6 elamumaa 3270 m²

Planeeritud krunt POS2 – Järve põik 6c elamumaa 1525 m²

## Kruntide hoonestusalade määramine

Planeeringuga määratud hoonestusalad lähtuvalt väljakujunenud ehituslaadist, olevatest tehnovõrkudest, kraavist ja juurdepääsudest.

Planeeritavate kruntide hooned peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. Hoonete ehitisealuse pind on kõigi krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete ehitisealuste pindade summa.

Planeeritud hoonestusalad kujutatud põhijoonisel.

## Kruntide ehitusõiguse määramine

Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides:

POS1 - Järve põik 6 – üksikelamumaa (EE)

POS2 - Järve põik 6c – üksikelamumaa (EE)

Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamute maksimaalne korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Ehitusõigus kajastatud põhijoonise tabelis 2.

Kohustuslik ehitusjoon - pos 2 elamu tänavapoolne sein asetada põhijoonisel näidatud ehitusjoonele või sellest kuni 1m kaugusele hoonestusala sisse.

Põhijoonisel kujutatud abihoonete paiknemine on soovituslik.

Järve põik 6 kinnistul asub juba elamu, mille kõrgus on 9,8m. Kui soovitakse uus elamu tulevikus olemasoleva elamu asemele ehitada, siis saab selle hoone maksimum kõrgus olla 8m. Kui soovitakse elamut laiendada kõrgust muutmata, on võimalik säilitada olemasoleva maja olemasolev kõrgus 9.8 m.

## Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuur peab olema piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekalded ette nähtud põhimahus 25-45o ,väiksemad hooneosad võivad sobival juhul erineda. Katuseharja suuna määramisel järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Viimistlusmaterjalidena lubatud kivi, tellist, betooni, puitu või krohvipinda.Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Abihoonete ja piirete kujunduslaad peab lähtuma elamu arhitektuurist. Piirde läbipaistvus min 50%. Kõrgus max 1,5m. Kruntide vahelise piirdena on lubatud kasutada ka võrkpiirdeid. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Hoone arhitektuurne eskiis kooskõlastada enne projekti koostamist Rae valla arhitektiga.

## Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

### Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 441066.

Olemasolevast 0,4 kV mastist on paneeritud krundile pos 2 uus 0,4 kV maakaabelliin. Objekti

elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp planeeritud tarbija krundi piirile, teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatud servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Elveso on väljastanud tehnilised tingimused nr VKTT 026

Detailplaneeringu alale planeeritava Pos 1 krundi ühendus ühisveevärgiga planeeritud alates olemasolevast maakraanist ja planeeritava Pos 2 krundi ühendus ühisveevärgiga planeeritud alates planeeritavast torustikust.

Olemasolev De40 veetorustik kuni De110 magistraaltorustikuni vahetatakse läbimõõduga De63 veetorustiku vastu.

Reovee planeeritav kogus kuni 0,8 m3/d (24,0 m3/kuus)

Detailplaneeringu alale planeeritava Pos 1 krundi ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga planeeritud alates olemasolevast kaevust.

Detailplaneeringu alale planeeritava Pos 2 krundi ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga planeeritud alates olemasolevat torustikust.

Planeeritaval Pos 2 krundil paiknevad eraomandis olevad vee ja survekanalisatsiooni torustikud. Nende säilimine ja toimimine peab olema tagatud.

Sadeveed immutatakse oma krundil pinnasese. Välistatud peab olema sadevee valgumine naaberkruntidele ja transpordimaa kruntidele. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

Olemasolevad kraavid tuleb säilitada, et tagatud oleks transiitvee ärajuhtimine. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte valgumine naaberkuntidele. Põhijoonisel on antud pos 2 krundi planeeritud hoonestusala lubatud kõrgus. Põhijoonisel on näidatud planeeritavatel kruntidel sademevee ärajuhtimise suunad.

Veeseaduse § 129 lõike 7 kohaselt on sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal keelatud.

Olemasolev puurkaev jääb kasutusele kastmisvee saamiseks.

Kuna planeeritav ala on liigniiske tuleb ehitusprojektiga lahendada pinnasevee drenaaž kuivenduskraavidesse.

### Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 37757663.

Sidelahendus planeeritakse õhu kaudu. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega, info telefonil 6524000.

### Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalsete energiatõhusate ja keskkonda minimaalselt saastavate õhk-vesi soojuspump keskküttesüsteemidega ning toetavaks kohtkütteks lubatud kaminahjud ja elektri tootmiseks päikesepaneelid. Päikesepaneele lubatud paigaldada hoonete katustele.

Soojuspumba välisosa müratase ei tohi krundi piiril ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 määratud tööstusmüra sihtväärtust - päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

## Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse ette 11333 Veski teelt (Järve Põik).

Järve põik 8 krundile säilib juurdepääs Järve põik 6 eratee kaudu, mis lõppeb tupikuga. Järve põik 8a krundile pääseb Järve põik 8 kaudu. Sõlmitud on kasutusõiguse leping Järve põik 8 ja Järve põik 8a kruntidele pääsemiseks.

Järve põik 6b krundile ja elektrivõrgu valdajale säilib juurdepääs eratee kaudu, sõlmitud on vastavad kasutusõiguse lepingud.

Parkimine toimub omal krundil ning ette on nähtud 2 parkimiskohta krundil, vastavalt üldplaneeringu tingimustele ja EVS 843 Linnatänavad. Riigiteel parkimist ega tagurdamist ette nähtud ei ole.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud

rajatiste väljaehitamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud riigitee liiklusest

tulenevate häiringute leevendusmeetmete rakendamiseks.

## Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed, haljastuse ja heakorrastuse.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada asukohtades, kus see on vähegi võimalik, see tähendab ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alla ega vahtusse lähedusse. Puude langetamine kavandada vastavalt Rae Vallavolikogu 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.

Puude raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06. Täiendav info: https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu

Planeeritavatele väikeelamumaa kruntidele on ette nähtud min iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 6m. Krunt pos 1 ette nähtud 11 puud, krunt pos 2 ette nähtud 6 puud.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb haljastuse osas lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas".

Ehitusprojektidega näidata jäätmemahutite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“. Kui jäätmamahuti 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.

Koostatud on olemasoleva haljastuse hindamine OÜ Inomatic töö nr 23059 kuupäev 27.07.2023 ja on leitav detailplaneeringu lisade alt.

Väljavõte haljastuse hinnangust

*Uuritud alal hinnati kõige väärtuslikumaks (väärtuslik, II klass) ala põhjapiiril olev noor, istutatud*

*hariliku elupuu ’Smaragd’ rida. Oluliseks (III klass) hinnati kinnistu idapiiril olev hariliku kuuse hekk ja ala edela osas olev mägimänni grupp. Viimase kõrval tuvastati ka üks siberi seedermänd, mis hinnati väheväärtuslikuks (IV klass).*

*SOOVITUSED OLEMASOLEVA HALJASTUSE SÄILITAMISEKS,*

*HOOLDUSEKS JA TÄINEDAMISEKS*

*• Säilitada ja kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid II klassi puid.*

*• Võimaluse korral säilitada ja säilitamise korral kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid III klassi*

*puid.*

*• IV klassi puu võib vajaduse korral likvideerida.*

*• Puude likvideerimise korral asendada need kinnistul uute puude ja põõsastega.*

*• Juurde istutamisel kasutada taimi, mis toetavad linnaelustikku (abiks on elurikka haljastuse*

*kataloog: https://haljastus.tallinn.ee/).*

*• Säilivate puude juurestiku kaitseala ulatuses kaevetööde tegemise korral võtta tarvitusele*

*vajalikud meetmed vastavalt asjakohastele juhendmaterjalidele (nt EVS 939-3:2020*

*„Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“).*

## Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes “EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste

projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.

- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.

- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja uksesilma, paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.

- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega.

- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).

- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega

- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;

- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;

## Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 2023-02-06 ei paikne planeeringualal ega lähialal pärandniitusid, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 alasid. Tegemist ei ole üleujutusalaga. Põhjavesi on nõrgalt kaitstud.

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole. Kavandatav tegevus peab vastama KeM 1 01.02.2017 määrusele nr 7 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ , samuti ei tohi naaberaladeni ulatuda vibratsiooni piirväärtusi ületav vibratsiooni tase vastavalt Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Välisvalgustus peab olema optimaalne, vältides valgusreostuse teket. Välisvalgustuspaigaldiste planeerimisel arvestada Eesti Standardi „EVS-EN 12464-2:2014 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 2: Välistöökohad“

Radoon - Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi (2020.a. seisuga) andmetel kuulub ala kõrge radoonisisaldusega (50-100kBq/m3) alade hulka. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimisnormidega.

Planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist.

## Avariiolukordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid

Avariiolukordade vältimiseks ja / või minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil kinni pidada ehitusprojektist ning järgida üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida ehitusplatsi korrashoiuga:

Territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud.

Arvestada tuleb, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.

Vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).

Avariiolukordade vältimises on oluline osa kindlasti järelevalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Kasutusperioodil tuleb torustike lekete korral ühendust võtta võrguvaldajaga.

## Servituutide seadmine

Varem sõlmitud servituudilepingutega on tagatud juurdepääsud Järve põik 6b, Järve põik 8 ja Järve põik 8a krunditele ja nimetatud kruntide tehnovõrkudega varustamiseks. Kehtivad servituudilepingute alad kajastatud tugiplaanil ja põhijoonisel. Lisadokumentides leitavad väliavõtted kinnistusraamatus leiduvast servituute kajastavast informatsioonist.

Servituudialasid JU04 ja VK03 on vajalik korrastada, kuna olemasolev juurdepääsutee ja olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitrassid paiknevad osaliselt väljaspool määratud servituudialasid.

Planeeritakse täiendavad servituudi vajadusega alad:

* Krundile pos 2 juurdepääsuks krundile pos1.
* Krundi pos 2 elektriga varustamiseks krundile pos1
* Krundi pos1 drenaazitorustiku kaitsevööndi ulatuses krundile pos 2.
* Krundile pos 2 Järve põik 6a kinnistule juurdepääsuks ja vee- ja kanalisatsioonitrassidega varustamiseks
* Krundile pos 1 Järve põik 6a kinnistu vee- ja kanalisatsioonitrassidega varustamiseks

## Tuleohutus

Hoonestusalade paiknemisega on tagatud tuleohutuskuja rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega.

Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõiduteed rohkem kui 3,5m laiused sõiduteed.

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamiseks on ühisveevärgi trassil olevad hüdrandid.

Tuletõrje veevõtukohad rajatakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning EVS 812-6:2012 /A1:2013 /A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6. Vajalik vee kogus 10l/s 3 tunni jooksul.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

# Detailplaneeringu elluviimise kava

1. Rae valla ja huvitatud isiku vahel on allkirjastatud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks.
2. Detailplaneeringu järgsete katastriüksuste moodustamine.
3. Vajalike servituutide seadmine ning servituudialade piiride korrastamine vastavalt olevatele trassidele.
4. Planeeringukohaste teede ja taristu väljaehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.
5. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
6. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
7. Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused AS-lt Elveso.
8. Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ-lt Elektrilevi.
9. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks.
10. Planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud.
11. Rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
12. Planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
13. Hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Loona Lepp

vastutav arhitekt