

**Töö nr 447**

**Harjumaa, Rae vald, Uuesalu küla**

**TOHVRI KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1221)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Jaan Maripuu, Tohvri kinnistu omanik

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR registri nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik

[kylli.s@mail.com](mailto:kylli.s@mail.com)

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUS-AKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc135142919)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc135142920)

[2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc135142921)

[2.2. Planeeringu eesmärk 6](#_Toc135142922)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc135142923)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc135142924)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc135142925)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc135142926)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc135142927)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc135142928)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc135142929)

[3.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc135142930)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc135142931)

[4.1. Krundijaotus 7](#_Toc135142932)

[4.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc135142933)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc135142934)

[4.4. Piirded 8](#_Toc135142935)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc135142936)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc135142937)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 9](#_Toc135142938)

[4.8. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc135142939)

[4.9. Servituutide vajaduse määramine 10](#_Toc135142940)

[4.10. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc135142941)

[4.10.1. Veevarustus 10](#_Toc135142942)

[4.10.2. Reovee kanalisatsioon 11](#_Toc135142943)

[4.10.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine 11](#_Toc135142944)

[4.10.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus 11](#_Toc135142945)

[4.10.5. Sidevarustus 12](#_Toc135142946)

[4.10.6. Soojavarustus 12](#_Toc135142947)

[4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 12](#_Toc135142948)

[4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 13](#_Toc135142949)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 13](#_Toc135142950)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 17](#_Toc135142951)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 18](#_Toc135142952)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 23.02.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 440066;
* Aktsiaselts ELVESO 08.03.2023. a tehnilised tingimused nr VK-TT 025;
* Telia Eesti AS poolt 09.03.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37730561.

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 13.03.2023, töö nr 23-G070;
* Tohvri maaüksuse edelaosa haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 422/2023, 03.04.2023. a.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUS-AKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Rae Vallavalitsuse korraldus 07.02.2023 nr 279 „Uuesalu küla Tohvri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneering;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* 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”;
* Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
* siseministri 30.03.2017. a. määrus nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”](https://www.riigiteataja.ee/akt/130112018012);
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Rae Vallavalitsuse 08.10.2019 korraldusega nr 1238 kehtestatud Väike-Uuesalu kinnistu ja lähiala detailplaneering (kovID DP0465);
* Rae Vallavolikogu 21.03.2006 otsusega nr 98 kehtestatud Järveküla küla ja Kurna küla Katku-Uuesalu kinnistute piirkonna detailplaneering (kovID DP0190).

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Uuesalu külas, jäädes Tartu maantee ja Tallinna ringtee vahelisele alale, jäädes teedest u 2,5 km kaugusele.

Planeeringuala ümbritsevad kolmest küljest suured maatulundus- või üldkasutatava maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistud (idas, põhjas ja läänes). Planeeringualast lõunas on elamumaa sihtotstarbega kinnistud hoonestatud üksikelamutega.

Planeeringuala jääb Uuesalu keskossa. Planeeringuala ümbritsevad kiiresti arenevad Uuesalu elamualad, Kurekella (Susi tee) jt elamualad, mis on ühtse kontseptsiooni järgi väljaarendatud ning hoonestatud. Lähiümbruse hoonestus on viimasel kümnendil ehitatud elamuhooned: üksik-, paaris- ja ridaelamud. Elamud on peamiselt kahekorruselised kaksikelamud või ridaelamud. Katusetüübina on suures osas madalakaldeline viilkatus. Üksikelamuid on piirkonnas ehitatud ja kavandatud vähe.

Üksikelamutega piirkond jääb läände ja loodesse u 0,5 km kaugusele, Soku tee ja Saarma tee ümbritsevad alad.

Piirkonnas on ärimaa- ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kinnistuid. Planeeringualast edelas on väljaehitatud ärihoone (Põdra tee 17) ja lasteaed (Kopra tee 4).

Planeeringuala on looduslikult kaunis koht, suurte rohealadega ja veekogudega. Lähipiirkonnas on planeeritud suured puhkealad (Liivajärve, Kuusetuka, Ilvese põik 5).

Planeeritavast alast kirdesse jääb u 3 km kaugusele Tartu maantee (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee – riigi põhimaantee) ja kagusse u.4 km kaugusele 11 Tallinna ringtee.

Piirkonda läbib jalgratta- ja jalgteega Põdra tee.

Planeeringualale on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 500 m kaugusel Kitse teel. Seega on planeeritaval alal ka ühendus ühistranspordiga.

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

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

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

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Perspektiivne haljasala ja parkmetsamaa (HPp)

Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Olemasolev elamumaa (EV)

Elamumaa on väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

**Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist**

****

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa ja osaliselt ja osaliselt perspektiivne elamumaa.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

**Rae valla koostatav põhjapiirkonna üldplaneering**

Kaitsehaljastuse maa (Hk) – kaitsehaljastuse maa on roheala, mille ülesandeks on inimese tervisele või looduslikule elustikule kahjulike mõjude (müra, tolm jmt), aga ka näiteks tuule negatiivse mõju leevendamine või vältimine.

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

****

Tohvri kinnistu detailplaneering on koostatava üldplaneeringu kohane.

Planeeritud on koostatava üldplaneeringu kohase väikeelamumaale elamumaa sihtotstarbega krunt, kuhu on ette nähtud ehitusõigus kaksikelamu ehitamiseks.

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on osaline maakasutuse sihtotstarbe muutmine, moodustada üks maatulundusmaa sihtotstarbeline krunt ja üks elamumaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,3 ha.

Planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (pos nr 2) jääb Rae valla üldplaneeringus määratud haljasala-parkmetsamaale ja planeeringulahenduses on ette nähtud pos 2 säilitada maksimaalselt looduslikuna, et tagada vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsioon. Tulenevalt maakatastriseadusest määratakse positsioonile 2 maatulundusmaa sihtotstarve, millele detailplaneeringuga määratakse kasutusotstarve vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsioon.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Uuesalu külas.

Planeeringuala moodustab:

* kinnistust Tohvri (65301:001:1292), suurus 5,34 ha;
* lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on suures osas võsastunud ala. Planeeringualale jääb piki kaguosa kitsas kuusemetsala, mis eraldab naaberalale jäävad elamud võsastunud kinnistust.

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

* Tohvri kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.
* Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Arulaasi, katastritunnus 65301:001:0216, pindala 10,34 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata, kaetud metsaga;

Loopealse-Suurekivi, katastritunnus 65301:001:0293, pindala 5,60 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Hirve tee 1, katastritunnus 65301:001:2025, pindala 4037 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, hoonestamata;

Ilvese tee 1, katastritunnus 65301:001:2111, pindala 1709 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 121345988);

Ilvese tee 3, katastritunnus 65301:001:2112, pindala 1702 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120841958);

Ilvese tee 5, katastritunnus 65301:001:2113, pindala 1702 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120846461);

Ilvese tee 7, katastritunnus 65301:001:2114, pindala 1712 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 120851451);

Ilvese tee 9, katastritunnus 65301:001:2115, pindala 1692 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud: 2-korruseline üksikelamu (ehitisregistri kood 121285810);

Hirve tee 3, katastritunnus 65301:001:2029, pindala 32 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%, hoonestamata;

Ilvese põik 1, katastritunnus 65301:001:5385, pindala 1827 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Ilvese põik 3, katastritunnus 65301:001:5381, pindala 1795 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Ilvese põik 5, katastritunnus 65301:001:5379, pindala 39901 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, hoonestamata, pool rohumaa ja pool mets;

Metssea tee, katastritunnus 65301:001:2019, pindala 23675 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Kähriku tee, katastritunnus 65301:001:2133, pindala 15354 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab Metssea tee / Hirve tee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Metssea ja Kähriku teel kulgevad vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustik, elektri madalpinge- ja sidekaablid.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas võsastunud ala. Planeeringualale jääb piki kinnistu kaguosa kitsas okaspuumets, kus lisaks kasvavad segamini kuused ja männid. Planeeringuala ümbritsevad leht- kui ka okaspuu metsad.

Tohvri maaüksuse edelaosa haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus, töö nr 422/2023, 03.04.2023. a.

Vaadeldaval alal on haljastuse iseloom varieeruv. Kõige läänepoolsemas ja põhjapoolsemas osas kasvab noor lepa- ja toomingavõsa. Ülejäänud alal kasvavad erineva kasvutihedusega peamiselt männid ja kuused. Kõige läänepoolsemal ja lõunapoolsemal osal puittaimed puuduvad. Ka puude seisukord ja vanus varieeruvad – leidub väga noori kuni keskeas puid. Kus puudel on olnud rohkem valgust ja kasvuruumi, seal on nende seisukord parem, väga tihedalt koos kasvavad okaspuud on valgusepuuduses ja kehvemas seisukorras. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 34 okaspuud või nende rühma. IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud 67 haljastuslikku objekti. V väärtusklassi on hinnatud 11 haljastuslikku objekti.

## Kehtivad piirangud

Planeeringualal puuduvad maakasutust kitsendavad piirangud.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Tohvri suurusega 5,34 ha. Planeeringulahenduses on moodustatud üks elamumaa sihtotstarbega krunt ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt:

pos 1 krunt suurusega  2800 m², sihtotstarve elamumaa;

pos 2 krunt suurusega 50600 m², sihtotstarve maatulundusmaa.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (kaksikelamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m²

sh abihooned ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 2 krundile ehitusõigust ei määrata.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 15°– 40°

(väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega)

Maksimaalne kõrgus: elamud – maapinnast 8 m

abihoone – 5 m

Maksimaalne korruselisus: elamu 2 maapealne

1 maa-alune

abihoone 1

Välisviimistlus: puit, mida kombineerida kivi, krohvi või tellisega

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal, plekk.

Katusekatte värviks valida tume toon: must, tumehall, tumepruun, tumepunane.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone ning olema kaasaegne ja moodustama naaberhoonestusega ühtse ansambli. Fassaadidel kasutada naturaalseid materjale – domineerivalt puitu, kombineerituna tellise ja looduskiviga.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

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

Hooned projekteerida vastavalt:

* energiatõhususe miinimumnõuetele (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimisnormidega,
* standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
* standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

## Piirded

Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Võrkpiire hekiga kõrgus kuni 1,5 m.

Abihoone ja piire peavad arhitektuurselt haakuma elamuga.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs krundile pos 1 ja pos 2 avalikult kasutatavalt Hirve teelt (Metssea tee 65301:001:2019).

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

Planeeritud on kaksikelamuga krundile 4 parkimiskohta.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

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

Rae Vallavalitsuse korralduse 07.02.2023 nr 279 „Uuesalu küla Tohvri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” lähtetingimustes on ette nähtud, et iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

Krundil pos 1 kasvav olemasolev kõrghaljastus võimalikult suures mahus säilitada. Detailplaneeringu lahenduses määratud hoonestusalas valida hoone asukoht arvestades kõrghaljastuse paiknemist ja iga raiutava puu asemel istutatakse üks uus samaväärne puu.

Puud võib istutada ka krundile pos 2, sest krundil pos 1 on rohkelt olemasolevat kõrghaljastust ja puude kasvutingimuste tagamine raskendatud.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundile ette nähtud 9 puu istutamine. Krundi uushaljastus võib paikneda krundi piirangute vabal alal. Eelkõige võib paikneda välispiiridel, mis visuaalselt eraldab õueala. Lisaks krundisisene vajalik puude hulk on võimalik tagada puude istutamisega gruppidena või hekina.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritavad istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”.

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Puid ei tohi istutada tehnovõrkude kaitsevööndisse. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Põhijoonisel on näidatud planeeritava uue kõrghaljastuse põhimõtteline võimalik asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht ja istutatavate puude liigid lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

OÜ Visioon Haljastus poolt koostatud Tohvri maaüksuse edelaosa haljastuse hinnangus (töö nr 422/2023 03.04.2023. a) on antud soovitused olemasoleva kõrghaljastuse hoolduseks ja täiendamiseks:

III väärtusklassi puud tuleks säilitada seal, kus võimalik.

IV väärtusklassi puudest võiks säilitada enamik nendest okaspuudest, mis otseselt ehitustegevusele ette ei jää. Kaaluda kõige kiduramate ja väiksemate IV väärtusklassi puude välja raiumist. Puude kasvutihedus osal alal on liiga suur ja mis hoogustab mändide võra hõrenemist ja kuuskede laasumist. Lepavõsa võib likvideerida, või säilitada biomassi eesmärgil.

V väärtusklassi puud tuleks likvideerida, osa nendest on ka juba ohtlikud.

Kasvutingimuste muutustele on tundlikumad keskmises eas kuused ja puud, mis kasvavad tihedalt koos.

Tihedalt koos kasvanud puid on mõistlik säilitada võimalikult kompaktsena.

Oluline on, et puude tüve ümbert pinnast ei tõstetaks ning et ka puude juurestiku ulatuses (orineteeruvalt võra ulatuses) ei tohiks olulisel määral pinnast tõsta. Pinnase tõstmine üldjuhul rohkem kui 20 cm ulatuses võib viia puu juurestiku kahjustusteni ja puu hukkumiseni.

Samuti tuleks jälgida, et puu juurestiku alal ei toimuks ulatuslike kaevetöid.

Nii puude kui ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimisel on eetiline arvestada lindude pesitsusperioodiga, mistõttu tuleks vältida ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimist aktiivseimal pesitsusajal aprilli keskpaigast suve keskpaigani.

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks ümbruskonnas levinud harilik mänd, samuti harilik tamm, sarapuud, erinevad pihlakaliigid, toomingad, lodjapuud, kuslapuud ja sõstrad.

Planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega krunt pos 2 jääb Rae valla üldplaneeringus määratud haljasala-parkmetsamaale. Krunt pos 2 säilitatakse maksimaalselt looduslikuna, et tagada vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsioon.

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

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.

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

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed kompostitakse oma kinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Planeeritud krundil pos 1 (sihtotstarbega elamumaa) on maapind langusega kirdest edelasse ja maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 44.60 – 42.35 m.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad”.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

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

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

Vajadusel maapinda tõsta tuleb tagada kõrghaljastuse kasvutingimused.

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

## Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „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.

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

Planeeritud on tuletõrjevee tarbeks hüdrant vahetult planeeritava ala piiri lähedusse, vt joonis AS-05 „Tehnovõrkude koondplaan“. Olemasolevad lähimad hüdrandid asuvad Hirve tee ja Põdra tee ristumisel, u 250 m kaugusel läänes ja Ilvese teel u 450 m kaugusel idas.

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

* minimaalne tuleohuklass TP 3
* Kasutusviis I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž).

* kasutamisotstarbed 11000 – Elamud

11102 – Kaksikelamu

12000 – Mitte elamud

12744 – Elamu, kooli vms abihoone

* korruste arv 1 – 2
* hoone maksimaalne kõrgus 8 m

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

## Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu lahenduses on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

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

**Pos 1**

* Servituudivajadusega ala planeeritud liitumiskilbile 2 m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Metssea tee (65301:001:2019)**

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

## Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.10.

### Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 08.03.2023 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 025.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,8 m3/d (24 m3/kuus) järgmistel tingimustel:

* detailplaneeringu ala ühendamine ühisveevärgiga on võimalik alates piirkonnast ÜPV-1.
* detailplaneeringuga loodavale elamumaa kinnistule planeerida veemõõdukaev liitumispunktide lähedusse, haljasalale minimaalse laiusega 4 m.

### Reovee kanalisatsioon

Aktsiaselts ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,8 m3/d (24 m3/kuus) järgmistel tingimustel:

* detailplaneeringu ala ühendus ühiskanalisatsiooniga on võimalik piirkonnas ÜPK-1.

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

### Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

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

Planeeritu väljaehitamisel on soovitav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal.

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni.

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

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

Sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

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

Lahenduse väljatöötamisel ja sademevee käitlemisel arvestada alljärgneva seadusandlusega:

* keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
* veeseaduse 6. peatükk, 2. jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine”.

### Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritava krundi elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 23.02.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 440066.

Planeeringuala elektrivõrgu ühenduseks on Metssea alajaam 0,4 kV võrguga. Metssea alajaam paikneb planeeringualast läänes ca 60 m kaugusel kinnistul Hirve tee 16a (sihtotstarbega tootmismaa 100%, katastritunnusega 65301:001:2023).

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin, mis on ette nähtud Metssea/Hirve tee maa-alale paralleelselt olemasolevate maakaablitega.

Planeeritud elamute elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp tee maa-alasse. Liitumiskilp on vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist elamuni on ette nähtud maakaabliga. Liitumisühenduse alates liitumiskilbist rajab objekti omanik.

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

Tehniline lahendus täpsustatakse tehnilise projektiga.

Tehnilise projekti määratud liinide jm asukohad võivad erineda detailplaneeringus määratust.

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 Elektrilevi OÜ-le, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 09.03.2023 tehnilised tingimused nr 37730561.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud elamu sideühenduseks sidekanalisatsiooni põhitrass ette nähtud alates Metssea teel paiknevast Telia Eesti AS-ile kuuluvast sidekaevust UUL-044. Kaksikelamu mõlemasse boksi on ette näha põhitrassist eraldi sisestused.

Sidekanalisatsioon ja liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutava tee maa-alale.

Telia Eesti AS siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult väljastatud tööloa alusel.

Telia Eesti AS sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Täiendavad tingimused siderajatiste rajamisel:

* projekteerimisel juhinduda Telia Eesti AS juhenditest: Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks, Tüüp situatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid;
* enne ehitustööde alustamist teostada Telia Eesti AS järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad;
* liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

### Soojavarustus

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

Soovitatav on kasutada ökoloogilisi küttesüsteeme (horisontaalne maasoojusküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, päikeseenergia).

Horisontaalse maasoojuskütte süsteemi korral tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

* küttesüsteem peab olema kavandatud ja rajatud naaberkinnistust vähemalt 2 m kaugusel;
* asukoha valikul kõrghaljastusega ja et selle nõue oleks tagatud;
* pinnase ja selle omadusi, mis võimaldasid seda rajada.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Päikeseenergia kasutamisel elektri või soojuse tootmiseks katustele või maapinnale eelistada paneelide valikul neid paneele, millel pealmine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega, et vähendada peegeldust. Ehitusprojekti koostamisel paneelide asukoha valikul minimeerida paneelidest tulenevat peegeldusmõju naaberkinnistu suhtes.

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte, vertikaalse maasoojuskütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole lubatud, et tagada keskkonnasäästlikku kasutamist.

Täpne küttesüsteemi lahendus anda hoonete ehitusprojekti koostamisel.

## Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

* + - 1. Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitis vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
      2. Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

Hoonete projekteerimisel arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimisnormidega.

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

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

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

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Rae Vallavalitsuse korralduse 07.02.2023 nr 279 „Uuesalu küla Tohvri kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” lähtetingimustes on ettenähtud planeeringu koostamise käigus arvestada:

* + - 1. 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”.Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

Detailplaneeringu seletuskirja p. 4.7 „Vertikaalplaneerimine” ja 4.10.3 „Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine” on ära toodud meetmed sademevee minimaliseerimiseks ja vertikaalplaneerimise põhimõtted.

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

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

* + - 1. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad”.

Vertikaalplaneerimise lahendus vt detailplaneeringu seletuskirja p. 4.7„Vertikaalplaneerimine”.

1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.

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

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

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust, nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

1. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra‑, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

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

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. Kavandatud tegevusel oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Uuesalu küla Tohvri kinnistu detailplaneeringu osas.

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

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

Õhusaastega seonduvat reguleerib „Atmosfääriõhu kaitse seadus (RT I, 05.07.2016, 1)” ja saasteainete piirkogused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 11.11.2016 määrusega nr 125 „Paiksetest ja liikuvatest heiteallikatest väljutatavate saasteainete heidete summaarsed piirkogused Eesti territooriumil ja majandusvööndis ning nende saavutamise tähtajad”.

Õhusaaste leviku piiramiseks on soovitav rajada haljastus (hekk) krundi ja tee vahele haljastus.

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

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

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

Uusehitiste rajamisel ei tohi insolatsioon ehk otsene päikesekiirgus olemasolevas eluruumis nii oma- kui naaberkinnistutel väheneda rohkem kui poole võrra. Vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” peab eluruumides olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

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

Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna planeeritud on üks kaksikelamu.

Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud märkimisväärsed.

1. Harjumaa radoonikaardi andmetel paikneb detailplaneeringuala normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) pinnasega piirkonnas. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohaselt on määratud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m³.

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

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

* mõõdetud tasemele vastavad EVS 840:2017 radoonikindlad lahendused (nt radoonitorustik, radoonikaevud, jne);
* ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;
* 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.
* soovitav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

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

1. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme.

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

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks standard EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

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 välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
* 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 planeeritava hoone 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.

1. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

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[[3]](#footnote-3)+Ctr[[4]](#footnote-4) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

1. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed.

Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

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

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

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

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

Valgusreostuse leevendamiseks on soovitatav võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

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

Hoone projekteerimisel tuleb tagada vastavus Eesti standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” nõuetele planeeritud hoonetes ning ka naaberkinnistutel asuvates ja projekteeritavates elamutes.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda isolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna planeeritud hoonestusalad tagavad piisavad hoonete vahelised kaugused.

1. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

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

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

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

Ehitusjäätmete valdaja peab korraldama ehitusjäätmete taaskasutamise või andma need üle jäätmekäitlejale.

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

1. Teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Tohvri maaüksuse edelaosa haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus, töö nr 422/2023 03.04.2023. a. Töö teostamisel on lähtutud Rae Vallavalitsuse 30. augusti 2022. a määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

1. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeritavad veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

* mitte immutada reovett haljasaladele;
* mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 5,3 ha

Kavandatud kruntide arv 2

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa  2800 m²  5%

maatulundusmaa 50600 m² 95%

Plan. parkimiskohtade arv 4 kohta

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

* Planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul;
* seada vajalikud servituudid;
* ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks;
* planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud toimub huvitatud isiku kulul;
* rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* planeeringuala ja avaliku tee (Hirve tee) ristumiskoht rajada enne mistahes hoonele kasutusloa välja andmist;
* hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

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)
3. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-3)
4. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-4)