

**Töö nr 516**

**Harjumaa, Rae vald, Assaku alevik**

**KILLINGI KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1222)**

A map of a building

Description automatically generated

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Uuesuitsu OÜ, registrikood 14313346

Kristo Peerna, juhatuse liige

+372 5649 1445

[kristo.peerna@pkh.ee](mailto:kristo.peerna@pkh.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 5698 3389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc159233674)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc159233675)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc159233676)

[2.2. Kontaktvööndi analüüs 4](#_Toc159233677)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc159233678)

[3. VASTAVUS RAE VALLA JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc159233679)

[3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc159233680)

[3.2. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 6](#_Toc159233681)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc159233682)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc159233683)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc159233684)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc159233685)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc159233686)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc159233687)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc159233688)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc159233689)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc159233690)

[5.1. Krundijaotus 7](#_Toc159233691)

[5.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc159233692)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc159233693)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 9](#_Toc159233694)

[5.5. Avalik ruum 9](#_Toc159233695)

[5.6. Piirded 10](#_Toc159233696)

[5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 10](#_Toc159233697)

[5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc159233698)

[5.8.1. Haljastuse hinnang 11](#_Toc159233699)

[5.9. Tuleohutusnõuded 11](#_Toc159233700)

[5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 11](#_Toc159233701)

[5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 12](#_Toc159233702)

[5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 12](#_Toc159233703)

[5.13. Servituutide seadmise vajadus 12](#_Toc159233704)

[5.14. Tehnovõrkude lahendus 13](#_Toc159233705)

[5.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 13](#_Toc159233706)

[5.14.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 14](#_Toc159233707)

[5.14.3. Elektrivarustus 14](#_Toc159233708)

[5.14.4. Sidevarustus 15](#_Toc159233709)

[5.14.5. Soojavarustus 15](#_Toc159233710)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 16](#_Toc159233711)

[6.1. Eessõna 16](#_Toc159233712)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 16](#_Toc159233713)

[6.3. Müra ja vibratsioon 16](#_Toc159233714)

[6.4. Põhja- ja pinnavesi 17](#_Toc159233715)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 17](#_Toc159233716)

[6.6. Tingimused arheoloogiamälestise kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks 18](#_Toc159233717)

[6.7. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 18](#_Toc159233718)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 18](#_Toc159233719)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 19](#_Toc159233720)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 19](#_Toc159233721)

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**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 10.07.2022, töö nr 140722;
* Killingi maaüksuse haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 27.04.2023, töö nr 427/2023;
* Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande koostas PML Balti OÜ 09.05.2023.

Tehnilised tingimused:

* Aktsiaselts ELVESO 03.05.2023. a tehnilised tingimused nr VK-TT 034;
* Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 21.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 446356;
* Telia Eesti AS poolt 15.06.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37918339.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Rae vallavalitsuse 11.04.2022 korraldus nr 767 Assaku alevik Killingi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
* 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 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri”;
* Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „ Rae valla jäätmehoolduseeskiri“;
* Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026”;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering , vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151;
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
* 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 valla arengukava 2016 – 2025;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* katastriüksuse plaan;
* kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamuehituse eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

## Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Assaku alevikus Veski tee ääres jäädes 11330 Järveküla-Jüri teest ligikaudu 580 meetri kaugusele ning 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest 1 km kaugusele.

Kavandatav ala asub piirkonnas, kus valglinnastumise tulemusel on moodustunud Tallinna külje alla uued elamupiirkonnad. Lõunas asub linnaga tiheasustatud Peetri alevik ja Rae küla ning järjest enam liigub väikeelamurajoonide arendus Järveküla, Assaku aleviku ja Uuesalu küla suunas.

Detailplaneeringu kontaktvöönd on osalt ümbritsetud väikeste pereelamurajoonidega, mis on järk-järgult rajatud viimase 15 aasta jooksul erinevate detailplaneeringute realiseerimise tulemusena. Veski tee ääres asuvad kaugemast ajaperioodist pärit elamugrupid, mille ehitusaeg jääb 20. sajandi algus- ja keskpaika.

Planeeringualast idasuunas asuvad ehitusjärgus olevad kahekorruselised ridaelamud ning Veski tee ääres 1 – 2-korruselised üksikelamud. Naaberalal asuvate elamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 1211 – 18 621 m². Elamud on enamasti viilkatusega ning harja kõrguseks on  5 – 8,6 meetrit.

Lõunasuunas asub kehtestatud „Uustalu kinnistu pereelamute grupi 1. etapi detailplaneering”, kus maa-ameti kaardi andmetel on maa-alal krundid välja jagatud, kuid elamuid veel ehitatud ei ole. Alale on kavandatud üksik- ja ridaelamud.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

2019. aastal avatud Järveküla lasteaed asub planeeringualast 1,4 km kaugusel Turu teel ning ca 1,2 km kaugusel asub Kindluse kool ja 2,2 km kaugusele loodesse jääb Järveküla kool. Järveküla koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Lähimad peatused asuvad idasuunas  2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres ca 500 meetri kaugusel ning ca 580 meetri kaugusel.

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- ja virgestusala, metsad).

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

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

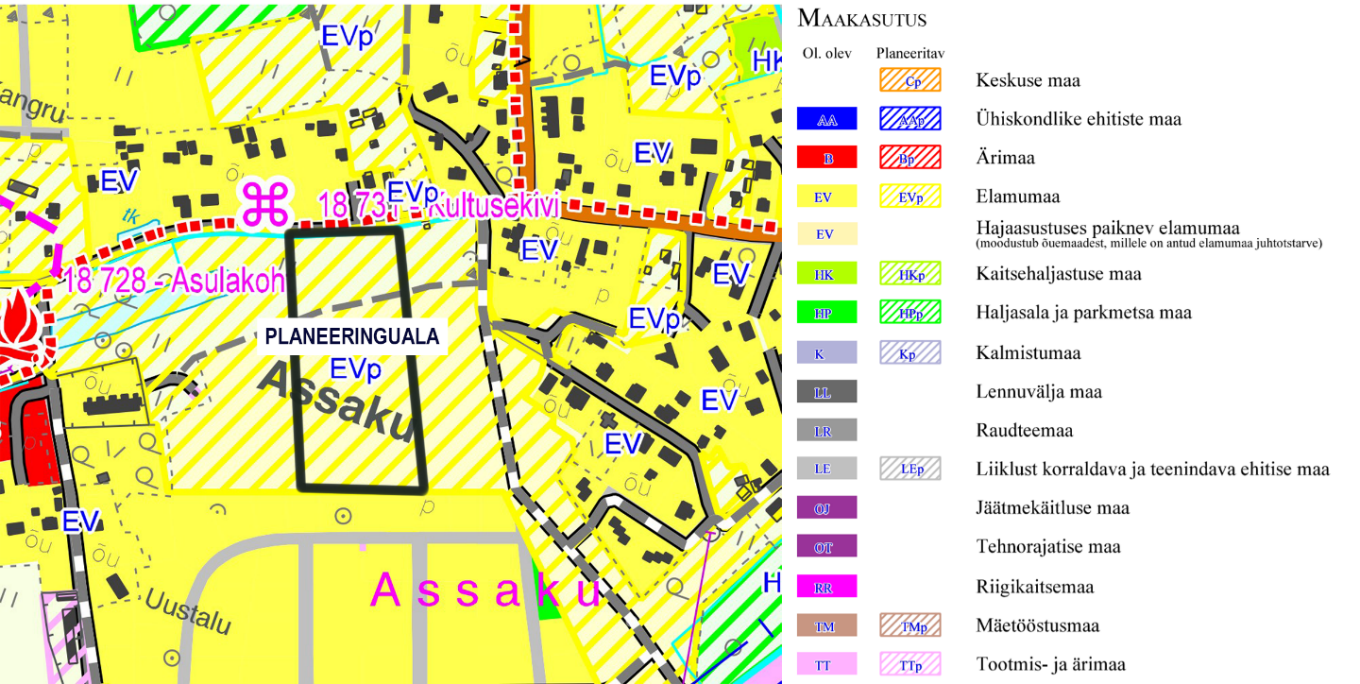
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse elamumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõiduteed, jalgratta- ja jalgteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides määratud ehitusjoont. Põhihoone ehitusjoone asukoha valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs, sõidukite parkimine ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Rae valla üldplaneeringust, kus paariselamud asetsevad Veski tee ääres. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Rae valla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

# VASTAVUS RAE VALLA JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Killingi katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve planeeritav elamumaa.

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2 ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m;
* detailplaneeringu alal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;
* parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

**Antud detailplaneeringus on arvestatud Rae valla üldplaneeringus välja toodud ehitustingimustega ja maa-alale määratud maakasutuse juhtotstarbega.**

## Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 24.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on Killingi katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa.

Joonis 2. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutuse kaardist.Map

Description automatically generated

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2 ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* krundi täisehituse % 10 – 25% krundi pinnast;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete kõrgus kuni 5 m;
* krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu (sh viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m;
* piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Kahepereelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded;
* kui arendustegevuse käigus nähakse ette rohkem kui 5 elamisühikut, tuleb alale ette näha haljasala või mänguväljaku ala;
* parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

**Antud detailplaneeringus on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus välja toodud ehitustingimustega ja maa-alale määratud maakasutuse juhtotstarbega.**

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 2,93 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Assaku aleviku keskosas, areneva väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Veski teelt.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Killingi – (Maa-ameti andmetel 15.11.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:2986;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 29 267 m².

Veski tee L4 – (Maa-ameti andmetel 15.06.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:2987;
* maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 218 m².

Killingi katastriüksus on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Läänesuunas piirneb planeeritav ala maatulundusmaa katastriüksusega ja põhjast transpordimaa katastriüksusega. Ida- ja lõunasuunas asuvad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Veski tee L17 | 175 m² | 65301:001:5310 | Transpordimaa 100% |
| Ööbiku tee 2 | 3002 m² | 65301:001:5312 | Elamumaa 100% |
| Piibelehe tee 2 | 2876 m² | 65301:001:5311 | Elamumaa 100% |
| Piibelehe tee 4 | 3600 m² | 65301:001:5320 | Elamumaa 100% |
| Piibelehe tee 6 | 3601 m² | 65301:001:5321 | Elamumaa 100% |
| Pirni tn 23 | 1211 m² | 65301:001:1193 | Elamumaa 100% |
| Pirni tn 21 | 1211 m² | 65301:001:1194 | Elamumaa 100% |
| Pirni tn 19 | 1250 m² | 65301:001:1195 | Elamumaa 100% |
| Pirni tn 17 | 1286 m² | 65301:001:1196 | Elamumaa 100% |
| Amanda | 46 866 m² | 65301:001:0279 | Maatulundusmaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Veski teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Assaku aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas haritav maa ning väiksemas osas looduslik rohumaa. Olemasolevat kõrghaljastust Killingi maaüksusel ei kasva.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* tee kaitsevöönd 20 m;
* kinnismälestis ja selle kaitsevöönd;
* elektripaigaldis ja selle kaitsevöönd.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeringulahendusega on kavandatud Killingi katastriüksusest moodustada kuusteist krunti. Kuueteistkümnest krundist kolmteist määratakse elamumaaks, üks üldkasutatavaks maaks ja kaks transpordimaaks.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2000 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 2 | 2000 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 3 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 4 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 5 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 6 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 7 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 8 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 9 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 10 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 11 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 12 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 13 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 14 | 4367 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 15 | 4152 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 16 | 248 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Planeeritava üksikelamu krundi vähim lubatud suurus on 1500 m² ja kaksikelamu krundi vähim lubatud suurus on 2000 m2. Ehitisealune pind võib kokku olla maksimaalselt elamumaa kruntidel 10 – 15%. Krundi ehitisealune pind sõltub krundi suurusest.

Kruntide pos nr 1 – 4 ja 8 – 13 põhihoone kohustuslik ehitusjoon asub 10 m kaugusel ja krundi pos nr 5 põhihoone kohustuslik ehitusjoon asub 5 m kaugusel transpordimaa (krunt pos nr 15) poolsest krundi piirist. Kruntide pos nr 6 ja 7 põhihoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Abihooned ehitusjoont ei pea järgima.

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

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on üks üldkasutatav krunt planeeringuala keskele suurusega 4367 m2, mis moodustab Killingi katastriüksusest 15%.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudu- mine maa-alal (põhihoone / abihoone) | Ehitiste suurim lubatud ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus.  Põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 4 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 5 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 6 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 7 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 8 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 9 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 10 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 11 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 12 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 13 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 14 | HP 100% // Üm 100% | 1 (- / 1) | 60 m² | - / 5 m | - | 1 / - |
| 15 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 16 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Üksik- ja kaksikelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: põhihoone 0 kraadi, abihoone ühepoolse kaldega katus 0 – 15 kraadi.

Katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga.

Välisviimistluse materjalid: kasutada fassaadimaterjalina betooni, klaasi, puitu, krohvi ja fassaadiplaati. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.

Välisviimistluse toonid: eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone.

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal või plekk.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Välisviimistluse osas on antud valikuvariandid. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

## Avalik ruum

Planeeringuala kontaktvööndis on rajatud detailplaneeringu koostamise hetkel kaks mänguväljakut. Üks asub Tiigi katastriüksusel (planeeringualast 300 meetri kaugusel) ja teine Piibelehe tee 5 katastriüksusel (planeeringualast 340 meetri kaugusel). Olemasolevatel mänguväljakutele on rajatud võrkpalli plats, liumäed, ronilad, kiigud ja liivakastid.

Üldkasutatavale maale rajada peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

* väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid 8 tk (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid vms);
* koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid 5 tk (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistus-rada, tasakaaluvahend, rattapark, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
* teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid 5 tk (nt väline lauatennise laud, elusuuruses malemäng, korvpallilaud, välijõusaal vms).

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasalal (krunt pos nr 14) on lisaks mänguväljakutele rajada haljasala, parkla, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Kavandada valgustuse rajamise vajadus.

Piirata mänguväljak tee ja parkla poolt madala hekiga turvalisuse tagamiseks. Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 14) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes rajab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodud põhimõtetele ja annab tasuta vallale üle.

## Piirded

Tänava poole on lubatud puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kuid kinnistute vahel võib olla ka ainult võrkpiire. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,2 m. Arvestada tuleb naaberkinnistute lahendusega. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Veski teelt. Planeeringualale on kavandatud transpordimaa laiuseks 16 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 4,5 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,5 meetrit.

Pargiala jalgteed on planeeritud valgustatud teedena. Teede täpsed asukohad ja laiused määratakse pargialade haljastusprojektide käigus.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritav kaksikelamu | (2+2=4) × 2 =  8 | 8 |
| Planeeritav üksikelamu | 11 × 3 = 33 | 33 |
| Üldkasutatav maa | - | 4 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **41** | **45** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala haljastusnõuded on seatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit. Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 − 2 (sihtotstarve elamumaa − kaksikelamu) 7 puud;

pos 3 – 13 (sihtotstarve elamumaa − üksikelamu) 5 puud.

Transpordimaale tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10 meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke ja kruntide juurdepääse.

Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele tuleb rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Piirata mänguväljak tee poolt madala hekiga turvalisuse tagamiseks.

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks arukask, harilik mänd, harilik tamm, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud ja remmelgad.

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

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Üldkasutatava maa krundi pos nr 14 tuleb haljastuse rajamiseks koostada haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”. Puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

### Haljastuse hinnang

Killingi maaüksuste haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 27.04.2023, töö nr 427/2023.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Vaadeldaval alal kasvab puittaimi suhteliselt vähe ja hajusalt. Enim on esindatud kiirekasvulised ja lühiealised liigid nagu raagremmelgas, teisi liike esineb vähem või üksikuid. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 3 kuuske, kuusehekk ja üks arukask. Tegemist on heas seisukorras noorte puudega. IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud 20 haljastuslikku objekti. V väärtusklassi on hinnatud 14 haljastuslikku objekti.*

Haljastusliku hinnangus kajastatud soovitused planeeringualale:

* võimalusel võiks säilitada III väärtusklassi kuused ja kase. Noori, üksikult kasvavaid, puid on võimalik ka vajadusel ümber istutada. IV väärtusklassi puud ja põõsad võib võimalusel säilitada või osaliselt säilitada biomassi säilimise eesmärgil. IV väärtusklassi puud võib ka likvideerida. Kuna enamik puid ja põõsaid on noored, ka kasvavad need suhteliselt hajusalt, peaks puud-põõsad olema vähemalt mõõdukalt keskkonnatingimuste muudatustele vastupidavad;
* V väärtusklassi puud tuleks likvideerida. Osad nendest on ka ohtlikud. Halvas seisukorras puud kindlasti taluksid ka keskkonnatingimuste muudatusi halvemini;
* puid ei saa säilitada seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm. Ka ei ole mõistlik säilitada neid puid, mille võra all on tarvis teha kaevetöid, kuna eeldatavalt saavad puude juured sel juhul liialt ulatuslikult kahjustada;
* 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.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus 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.

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

Hoonete täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Lähimad olemasolevad tuletõrje hüdrandid paiknevad Veski teel, vahetult planeeringuala kõrval. Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan) ning kahest olemasolevast hüdrandist, mis asub Veski teel.

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

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

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

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 2,93 ha

Kavandatud kruntide arv 16

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 20 500 m² 70%

üldkasutatav maa  4 367 m² 15%

transpordimaa  4 400 m² 15%

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus.

| Teeniv kinnisasi/isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi seadmise vajadus |
| --- | --- | --- |
| Krundid pos  nr 1 – 13 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krunt pos  nr 15 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Krunt pos  nr 16 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| Veski tee L4 (65301:001:2987) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala: | | |
| Veski tee (65301:001:2989) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Veski tee L7 (65301:001:5310) | Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |

## 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 põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 03.05.2023. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 034.

Ühisveevärgi ühinemispunktid asub katastriüksustel Veski tee (katastritunnusega 65301:001:2989, planeeringualast kõrval).

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 180,0 m3/kuus (6 m3/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 180,0 m3/kuus (6 m3/d).

Planeeritud kruntide reoveed suunatakse planeeritud isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis asub katastriüksusel Veski tee (katastritunnusega 65301:001:2989, planeeringualast kõrval).

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan. AS-05 Tehnovõrkude koondplaani joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

Tabel 6. Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes.

| Krundi pos nr | Vee kogus (m3/kuus) | Vee kogus max (m3/d) | Olmereovee kogus (m3/kuus) | Olmereovee max kogus (m3/d) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 2 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 3 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 4 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 5 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 6 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 7 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 8 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 9 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 10 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 11 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 12 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 13 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| Kokku | **180** | **6** | **180** | **6** |

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 4,5 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 21.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 446356.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kolmeteistkümne krundi kohta 3×315 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Veski tee L17 katastriüksusel asuvast alajaamast Ööbiku tee:(Rae).

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritava tee äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 15.05.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37918339.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev ASS-129, mis asub Veski teel planeeringuala kõrval.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

Täiendavad tingimused:

* tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
* tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
* tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
* Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.

### Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on vertikaalne maasoojusküte ja märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

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

Lähtetingimused:

* Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on looduslik rohumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 06.09.2022) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (06.09.2022) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, kuid planeeringuala loodenurka ulatub kultusekivi kaitsevöönd.

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

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* radoon;
* tingimised arheoloogiamälestise kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks;
* võimaliku keskkonnamõju hindamine.

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

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

## Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt 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 reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

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”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on 50 – 100 kBq/m3 (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2020. aasta seisuga).

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

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande, koostatud PML Balti OÜ poolt 09.05.2023, kohaselt on kõigis uuringupunktides Killingi kinnistul on Rn sisalduse tase kõrge. Planeeringualal on pinnase radoonisisaldus 52 – 53 kBq/m3.

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

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

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

Tingimused planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja selle kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

## Tingimused arheoloogiamälestise kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

Planeeringuala loodenurka ulatub vähesel määral kultusekivi kaitsevöönd. Muinsuskaitseamet on väljastanud 31.01.2023 seisukohad nr 5.1-17.5/451-1 planeeringuala kohta. Kultusekivi kaitsevööndi asukoht on toodud joonisel AS-03 Tugiplaan. Muinsuskaitseamet annab hoiatuse, et kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Planeeringu algatamise korralduses ja selle lisas 2 „Assaku alevik Killingi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- ja kaksikelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute ehitise rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Assaku alevik on ajalooliselt elamupiirkod, mis on kujunenud aastakümnete jooksul. Oluliseks eelduseks selleks oli ja on hea ühendus Tallinna ja Jüri alevikuga oma sotsiaalse, elukondliku taristu ja töökohtade olemasoluga seal asuvate asutuste, ettevõtete, elukondlike teenuste kättesaadavuse näol.

Planeeringuga kavandatud 15 elamuühiku, ehk Assaku piirkonda ca 45 kogukonna liikme lisandumine ei oma suurt mõju sotsialasele infrastruktuurile. Lähipiirkonnas on 2 lasteaeda, Kindluse kool. Rajatud on jalgratta- ja jalgteede võrgustik, millega on loodud head liikumisvõimalused jalgsi ja kerliikuritega. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil, so on kavandatud haljastatud üldkasutatav ala koos mänguväljakuga.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv.

Teisalt huvitatud isik on otsustanud anda oma panus sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks. Rajatavad hooned ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette üksik- ja kaksikelamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

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

Lähtuvalt Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingule kohustub huvitatud isik seoses avaliku ruumiga:

* kohustuvad omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega, välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgtee, koos haljastusega, väljaehitamise;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (krundid pos nr 15 – 16) ja üldkasutatava maa kinnistu (krundid pos nr 14) ning andma kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
* kohustub omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud haljasala ja mänguväljaku tarbeks üldkasutatava maa kinnistu ning andma selle Vallale tasuta üle 3 kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ning haljasala rajamisest.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 08.03.2023 jõustunud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui krunti teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusload.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

Planeeringuala ei piirdu vahetult riigiteedega ja planeeringulahenduses ei ole kavandatud muudatusi riigiteedel maa-aladel ega nende kaitsevööndis. Juhul kui planeeringu elluviimisel osutub teha muudatusi riigiteede mõjualas tuleb arvestada järgmist tingimustega:

* kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
* 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 ehitusloa väljastamist;
* Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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)