

## I. DETAILPLANEERING SISUKORD

### 1. Õigusaktide ja lähtedokumentide loetelu

- 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus  
Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 1.2. Planeeritava ala lähtedokumendid
- 1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal
  - 1.3.1. Huvitatud isikud
- 1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
- 1.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

### 2. Olemasolev olukord

- 2.1. Asukoht, kontaktvööndi kinnistud
- 2.2. Olemasolevad hooned ja rajatised, haljastus, juurdepääsuteed

### 3. Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused.

- 3.1. Krundijaotuse ettepanek
- 3.2. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted
- 3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuurinõuded
  - 3.3.1. Planeeritav hoonestus ja ehitusõigused
  - 3.3.2. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus
  - 3.3.3. Piirdeaiad
- 3.4. Planeeritava hoonestuse ehituslikud ja kujunduslikud tingimused
  - 3.4.1. Viimistluse nõuded
- 3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted
- 3.6. Keskkonnakaitse abinõud
  - 3.6.1. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale
- 3.7. Radoonitõrje vajadus
- 3.8. Haljastuse osa
- 3.9. Kuritegevuse vähendamine
- 3.10. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded
- 3.11. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine
- 3.12. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

### 4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

- 4.1. Veevarustuse osa
- 4.2. Kanalisatsioon
- 4.3. Elektrivarustus
- 4.4. Küte ja ventilatsioon
- 4.5. Kehtivad ja planeeritud kitsendused tehnovõrkude osas
- 4.6. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded tehnovõrkudele

### 5. Tuleohutuse nõuded

- 5.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele

Harju mk, Rae vald, Ülejõe küla, Toominga ja Rebase kinnistute ja lähiala detailplaneering  
DP1240. Töö nr 2271, 12.11.2024

**JOONISED**

SITUATSIOONISKEEM	DP -01
TUGIPLAAN	DP -02
KONTAKTVÖÖND	DP -03
PÕHIJONIS	DP -04
KOONDVÕRKUDE PLAAN	DP- 05
RUUMILINE ILLUSTRATSIOON	DP- 06
VÄLJAVÕTE ÜVK-st	DP -07

**a) LISAD:**

\* Rebase ja Toominga kinnistute geodeetiline mõõdistus. OÜ Geokulgur, (MTR reg EEG000452) geodeet Erki Pung (geodeet, tase 6, kutsetunnistus 128200) poolt 03.04.2026.a. (Töö nr 02-04-2026) koostatud Toominga ja Rebase kinnistute mõõdistus.

## SELETUSKIRI

### 1. Õigusaktide ja lähtedokumentide loetelu.

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus:

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering  
Rae Vallavalitsuse 15.10.2024 korraldus nr 1628 „Ülejõe küla Toominga ja Rebase  
kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

\* Lisa 1 Rae Vallavalitsuse 15.10.2024 korralduse nr 1628 juurde

#### 1.2. Planeeritava ala lähtedokumendid

\* Rebase ja Toominga kinnistute geodeetiline mõõdistus. OÜ Geokulgur, (MTR reg  
EEG000452) geodeet Erki Pung (geodeet, tase 6, kutsetunnistus 128200) poolt  
07.11.2022.a. (Töö nr 10-10-22) koostatud Toominga (osaliselt) ja Rebase kinnistute  
mõõdistus.

#### 1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muu alusmaterjal.

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üld-  
planeering;
- 3) Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu  
18.10.2022 määrus nr 11);
- 4) Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Val-  
lavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- 5) Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta  
esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- 6) Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse  
ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- 7) Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu  
20.09.2016 määrus nr 58);
- 8) Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51.
- 9) Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise aren-  
damise kava aastateks 2024-2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46)
- 10) Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr  
73);
- 11) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise  
kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- 12) Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostus  
jooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011  
määrus nr 13);
- 13) Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse  
15.02.2011 määrus nr 14);
- 14) naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- 15) ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.
- 16) Ehitusseadustik
- 17) Varasemalt koostatud Rebase ja Toominga kinnistute mõõdistused

OÜ Geokulgur, (MTR reg EEG000452) geodeet Erki Pung (geodeet, tase 6, kutsetunnistus 128200) poolt 03.04.2026.a. (Töö nr 02-04-2026) koostatud Toominga ja Rebase kinnistute mõõdistus.

- 18) Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- 19) Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- 20) Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- 18) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- 19) Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);

### 1.3.1. Huvitatud isikud: eraisikud

### 1.4. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest moodustada äri-, elamu-, tootmis- ja transpordimaa sihtotstarbega krundid, seadustada olemasolevad hooned ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa. Väikeses mahus ärimaa kavandamine ei ole vastuolus üldplaneeringu eesmärkidega. Ärimaa kõrvalfunktsioon aitab tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemise ning väldib monofunktsionaalsete elamualade teket.

Planeeringuala moodustab:

Rebase katastriüksus endise suurusega 6706 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:4826, registriosa nr 16946750, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa;

Toominga katastriüksus suurusega 13939 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:4827, registriosa nr 16946850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Rahula kinnistu, sihtotstarve 100% maatulundusmaa (65301.001:4829) loodepoolne osa – kasutatakse tulevikus tee ruumivajaduse planeerimiseks.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Toominga kinnistu jagamiseks neljaks krundiks, kus praegusest juurdepääsuteest moodustatakse transpordimaa krunt ja tehnoehitise krunt, millest põhja pool paikneb moodustatav elamumaa krunt ja lõuna pool paikneb ärimaa krunt. Elamumaa sihtotstarbega Rebase kinnistu suurus jääb muutmata. Kavandatav transpordimaa ja tehnoehitise maa antakse avalikku kasutusse. Servituudi vajadus antakse juurdepääsutee sellele osale, mis kulgeb läbi Rahula kinnistu 65301.001:4829 ja mille kaudu pääseb planeeritavatele Toominga ja Rebase kinnistutele ning naabruses olevatele Vana Rahula 65301:001:6377, Pihlaka 65301:011:6378 ja Uus-Vanapere kinnistutele (65301:011:0049, 65301:011:0050 ja 65301:011:0051). Tehnoehitise maale tagatakse võrguvaldaja juurdepääs. Planeeringuala suurus on ca 2,0 ha.

Detailplaneeringu koostamise käigus kavandatakse planeeritavale kinnistule Pos 1 sihtotstarve, Kinnistu Pos 1 sihtotstarbeks kavandatakse nüüd ärimaa (Ä100). Lisaks määratakse kõikide planeeritavate kinnistute ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse osakaal. Praegune töökoda kavandatakse ärihooneks. Autotranspordi ettevõtlust vähendatakse vastavalt kavandatavale uuele tegevusotstarbele.

Planeeringuseaduse kohaselt tuleb ette näha juurdepääs planeeringualale avalikult kasutatavalt Vanapere teelt 65301:001:3717. Planeeringusse on kaasatud Rahula kinnistu 65301:001:4829 kui lähiala, millele seatakse servituudid, et tagada juurdepääs nii planeeritavale alale kui ka naaberkinnistutele avalikult kasutatavalt teelt. Detailplaneeringu Lisade koosseisus on vastav kinnituskiri Rahula kinnistu omanikult.

Juurdepääsu servituudid seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritav lahendus on järgmine:

1. Planeeritav Pos.1 - suurusega 6658 m<sup>2</sup> – ärimaa krunt olemasoleva hoone- ja juurde planeeritavate abihoonetega.
2. Planeeritav Pos.2 - suurusega 4967 m<sup>2</sup> – elamumaa krunt - perspektiivse eluhoone ja abihoonetega
3. Planeeritav Pos 3 - suurusega 6700 m<sup>2</sup> – elamumaa krunt olemasolevate elu ja abihoonetega

Rae Vallavolikogu 21.mai 2013 otsusega nr 462 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paiknevad planeeritavad kinnistud maa-alal, mille kasutusotstarbeks on perspektiivne elamumaa, kuid millele on võimalik planeerida ka äripindasid.

Lisaks on kavandatud transpordimaa krunt Pos 4 (suurusega 2256 m<sup>2</sup>) ja tehnoehitise maa OK 100% (suurusega 64 m<sup>2</sup>), mis on moodustatud Toominga ja Rebase kinnistutest.

### **1.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maa-kasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa, millele on võimalik kavandada väikeses mahus ka äriotstarvet.

Vastavalt sellele planeeritakse Rebase kinnistu, mille praegune sihtotstarve on maatulundusmaa 100% elamumaa sihtotstarbega (E 100%) krundiks.

Planeeritav Toominga kinnistu jagatakse kruntideks, kus üks moodustatav krunt on elamumaa sihtotstarbega (E100%) ning osa praeguse maatulundusmaa sihtotstarbega Toominga kinnistust planeeritakse ärimaa sihtotstarbega (Ä100%) krundiks. Ülejäänud osa Toominga kinnistust, kus paikneb olemasolev tee, planeeritakse transpordimaa sihtotstarbega (L 100%) krundiks ja tehnoehitise maa (OK100%) krundiks.

Üldplaneeringus Ülejõe külas kavandatud perspektiivsele elamumaa juhtotstarbega alale väikeses mahus ärimaa kavandamine ei ole vastuolus üldplaneeringu eesmärkidega. Ärimaa kõrvalfunktsioon aitab tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemise ning väldib monofunktsionaalsete elamualade tekke.

Hoonestatavate kruntide teenindamiseks nähakse ette vajalikud kommunikatsioonid. Planeeritavate kruntide piirid, hoonestusalad, parklate ning tehnovõrkude asukohad on näidatud põhijoonisel.

Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tingimused planeeritavate ärimaa ja elamumaa kasutusotstarbega alade hoonestamiseks ja kasutamiseks kuni üldkasutatavate tehnovõrkude väljaehitamiseni, mil toimub planeeringuala hoonestatud kruntide liitumine üldkasutatavate vee-ja kanalisatsiooni välisvõrkudega.

## **2. Olemasolev olukord**

### **2.1. Asukoht, kontaktvööndi kinnistud**

Planeeritav ala külgneb idast ja kagust Vana-Rahula kinnistuga (65301:001:6377), mis on olemasolevalt maatulundusmaa, edelast Rahula kinnistuga (65301:001:4829), mis on olemasolevalt elamumaa. Planeeritava ala kontaktvööndis teisel pool juurdepääsuteed on Uus-Vanapere kinnistud (65301:011:0049, 65301:011:0050, 65301:011:0051), mille kasutusotstarve on elamumaa. Planeeringuala piirneb põhjast Reieri kinnistuga (65301:011:0099) ja Lillevälja kinnistuga (65301:011:0268), mis on maatulundusmaa.

Juurdepääs planeeritava ala kinnistutele toimub avaliku kasutusega Vanapere tee transpordimaalt (65301:001:3717) läbi Rahula katastriüksuse, kuhu on seatud juurdepääsuservituut. Piirkonnas jalgratta- ja jalgteed puuduvad.

### **2.2. Olemasolevad hooned ja rajatised, haljastus, juurdepääsuteed**

Planeeritavate Rebase ja Toominga kinnistute praegune kasutusotstarve on maatulundusmaa 100%. Toominga kinnistu lõunapoolses osas paiknevad varasemalt rajatud ja kasutusel olevad tootmishoone ja laohooned. Põhjapoolne osa, mis paikneb Vanapere elamumaade kõrval, on hoonestamata. Toominga kinnistu keskel kulgeb eraomanduses olev tee, mille kaudu pääseb eraomandis olevatele naaberkinnistutele. Planeeritaval maa-alal, kraavides kasvab isetekkeline võsa. Rebase ja Toominga kinnistutel. Rebase kinnistul kraavi serval kasvab üks puu.

### **3. Detailplaneeringuga kavandatavad tegevused.**

Detailplaneeringu alal kavandatavad tegevused on koostatud vastavuses Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

Planeeritavatele kruntidele määratakse sealjuures ehitus- ja hoonestustingimused.

Detailplaneeringu raames on teostatud planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus. Kõrghaljastuse dendroloogilist hindamist käesoleva DP käigus ei tellita, kuna planeeritava maa-alal, kraavides kasvab likvideeritav võsa ning Rebase kinnistul, Toominga kinnistu piiri ääres kasvab ainult üks olemasolev puu, mis kuulub säilitamisele. Täiendavate haljastus- uuringute vajadus selgub hoonestuse projekti koostamise käigus.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades olemasoleva tootmistevõime likvideerimisega, kinnistule Pos 1 kavandatava ärimaa sihtotstarbe kavandamisega ning teistele planeeritavatele kinnistutele elamumaa sihtotstarbe kavandamisega ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud kinnistutele hoonestusalad, tehnovõrkude paiknemine ning määratud ehitus- ja hoonestustingimused sh:

- ehitusõiguse seadmine äri-, elu- ja abihoone rajamiseks.

- ehitusõiguse ulatuse ja arhitektuur- ehituslike tingimuste määramine;
- tehnoarajatiste (vee- kanalisatsiooni torustikud, elektrikaabel jmt) asukoha määramine;
- parkimise ja juurdepääsu lahendamise;
- heakorrastuse, haljastuse ja keskkonnatingimuste määramine;
- kuritegevuse riske vähendavate tingimuste määramine;
- muud planeerimisseaduse § 126 lõike 1 kohased ülesanded.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kruntidele ning määratakse tehnoorkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale alale kavandatakse avalik juurdepääsutee ja tehnoorkude servituudivajadusega alad tehnoorkude valdajate ja vastavate kinnistute omanike kasuks.

Hoonestatavate kruntide tehnoorkudega teenindamiseks määratakse servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusalade paiknemine arvestab olemasolevate, haljastuseta lagealade asukohtadega ja olemasolevate tehnoorkude asukohtadega. Planeeritavate kruntide piirid, hoonestusalade, teede ja platside ning olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude asukohad on näidatud põhijoonisel tehnoorkudega.

### 3.1. Krundijaotuse ettepanek

Detailplaneeringu lahenduses planeeritakse Rebase ja Toominga kinnistud jagada kaheks elamumaaks (Pos.2 ja 3) ja üheks ärimaaks (Pos.1).

Lisaks moodustatakse transpordimaa krunt (Pos.4) ja tehnoehitise maa krunt (Pos.5) Planeeritava ala praeguse maatulundusmaa sihtotstarbega Toominga kinnistu jagatakse üheks ärimaa krundiks, üheks elamumaa krundiks, üheks transpordimaa krundiks ja üheks tehnoehitise maa krundiks. Planeeritavatele elamumaa ja ärimaa kruntidele ning tehnoehitise krundile määratakse ehitusõigus ning muudetakse sihtotstarbeid vastavalt üldplaneeringus ettenähtule ja tegelikule kasutusele. Uus-Vanapere kinnistuga (katastri nr 65301:011:0051) piirnevale moodustatavale krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete rajamiseks (Pos.2).Toominga kinnistust krunditakse välja transpordimaa sihtotstarbega krunt olemasoleva juurdepääsutee jaoks (Pos.4) ja tehnoehitise sihtotstarbega krunt (Pos 5).

Juurdepääsuks planeeringualale avalikult kasutatavalt Vanapere teelt 65301:001:3717 on kaasatud lähialana Rahula kinnistu 65301:001:4829, kuhu seatakse juurdepääsu servituut.

### 3.2. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele; kontaktvööndis olevatele Uus-Vanapere kinnistutele (65301:011:0049),(65301:011:0050),(65301:011:0051) ja planeeritavatest kinnistutest ida pool paiknevatele olemasolevatele Pihlaka, (65301.001:6378) ja Vana-Rahula (65301:001:6377) kinnistutele on ette nähtud Vanapere teelt - detailplaneeringuga kavandatava transpordimaa kinnistu (Pos4) kaudu.

Kavandataval transpordimaa kinnistul moodustatakse autoliiklusega juurdepääsutee, mille kõrvale on kavandatud kergliiklustee ning haljasriba koos tehnoorkudega.

Kergliiklustee, minimaalse laiusuga 3.0 m on ette nähtud jalgratta-ja jalgteeks. Auto-liiklustee ja kergliiklustee vahele on ette nähtud 1.0m laiune haljasriba või dekoratiivse kruusakattega riba välisvalgustuse rajamiseks.

Jalgrataste ja sõidukite parkimine lahendatakse vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale standardile või toetudes selle olemasolul Rae vallas kehtivale parkimise alusdokumentidele.

Jalgratta-ja jalgteede väljaehitamisel tuleb lahendada kinnistutele sissesõidud tõstatatud ristmikena, et tee ei katkeks.

Kavandatava transporditee lõiked (krundile sissepöörde juures ja üldlahendus) on esitatud põhijoonisel.

Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas on esitatud parkimiskohtade arv. Ärihoonete planeerimisel on parkimine lahendatud vastavalt detailplaneeringu koostamisel arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste parkimismääradega. Kuna kohalik tee on kruusakattega, mistõttu tekib tolm ja muda ka tavapärase sõiduautoga liiklemisel. Suuremate vihmade ja lume sulamise tagajärjel tekkivad teele augud. Soovitada võib tee kastmist tolmuvähendamiseks soojal perioodil.

### **3.3. Hoonestuse ettepanek, arhitektuurinõuded**

#### **3.3.1. Planeeritav hoonestus ja ehitusõigused:**

Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel on võetud aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus Plan § 126 lõike 4 kohaselt. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Toominga ja Rebase kinnistute jaotamine ärimaa (Ä 100%) Pos.1, elamumaa (EE100%) Pos.2, Pos.3, transpordimaa (L 100%) Pos.4 ja tehnoehitise maa Pos.5 kruntideks. Kruntidele Pos.1, 2, 3 ja 5 määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus. Transpordimaa krundile Pos 4 ehitusõigust ei anta.

Tekkiva ärimaa krundi (Pos 1) pindala on 6658 m<sup>2</sup>, max täisehituse osakaal on 20%. Toominga kinnistust jagatava ärimaa sihtotstarbega Pos.1 krundi max lubatud ehitisealune pind on 1332 m<sup>2</sup>. Krundile max lubatud hoonete arv on 3, mille max lubatav kõrgus on 9 m. Krundile planeeritava haljasala suurus peab olema 20% krundi pindalast, kusjuures min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta istutatakse 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m. Krundile Pos. 1 lubatud maapealne brutopind on 2600 m<sup>2</sup>.

Kinnistul Pos 1 asunud endise tootmisettevõtte tegevusalaks oli autotransport, mis tekitas raskeveokite ja sagedase transpordi liikumist, kuid käesoleva detailplaneeringuga on muudetud kinnistu kasutusotstarvet ja töökojast on planeeritud ärihoone, mille liiklemiskoormus on väike. Kinnistu kasutusotstarbe muutmisega on likvideeritud senine tootmisega seondunud raskeveokite liikumine lähialal. Ärimaa kasutusotstarbega on kinnistule kavandatud endisest tootmishoonest nüüd kavandatud büroo- ja kontorihoone, mis seondub ärifunktsiooniga.

Ärihoone vajaduse tarbeks on ette nähtud max 9 auto parkimine krundil, mille asukohad on esitatud põhijoonisel.

Jäätmete hoiustamist ja ümbertöötlemist kinnistul ei toimu.

Toominga kinnistust jagatava elamumaa sihtotstarbega Pos.2 krundi, suurusega 4967m<sup>2</sup> max lubatud ehitisealune pind on 500 m<sup>2</sup>, mis moodustab ca 10% kinnistu pinnast. Krundile on võimalik paigutada üks kahekorruseline ja keldrikorrusega üksikelamu koos kahe abihoonega.

Krundile on lubatud max kahe maapealse korrusega ja keldrikorrusega eluhoone, suurima kõrgusega maapinnast 8.0 m. Abihooneteks on lubatud kasutada kaks

ühekorruselist, kokku kuni 80 m<sup>2</sup> suurusega ja max 5 m kõrgusega ehitist. Krundi ehitised peavad jääma hoonestusalasse ja planeeringuga määratud krundile max lubatud ehitisealuse pinna sisse. Pos 2 võimaliku elamu ja abihoonete soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel.

Olemasolevale Rebase kinnistule (Pos 3) määratakse ehitusõigus olemasolevate ehitiste seadustamiseks ning võimalik täiendav ehitusõigus abihoonete püstitamiseks.

Rebase kinnistu Pos.3 on planeeritud elamumaa krundiks, kus oleks võimalik välja ehitada kahekorruseline keldriga elamu ja kaks ühekorruselist abihoonet .

Krundile Pos3, suurusega 6700m<sup>2</sup> max lubatud ehitisealune pind on 670 m<sup>2</sup>, mis moodustab 10 % kinnistu pinnast. Max lubatud kõrgus maapinnast on 8.0m. Kahe abihoone max lubatud ehitisealune pind on kokku kuni 80 m<sup>2</sup> ja max lubatud kõrgus maapinnast on 5m. Pos 3 võimaliku elamu ja abihoonete soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel.

Kõikidel kinnistutel - hoonete hulka loetakse ka ehitusloa kohustuseta hooneid ( sh alla 20 m<sup>2</sup> suuruseid).

Krundile kinnistu Pos.5 on planeeritud tehnoehitise maa krundiks, kus oleks võimalik rajada tehnoehitis, max ehitisealuse pinnaga 20m<sup>2</sup> ja kõrgusega 3m.

### 3.3.2. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus.

Detailplaneering määratleb ehitusõiguse järgmiselt:

**Pos 1** planeeritavale ärimaa krundile on määratud järgmine ehitusõigus:

1) Ehitisealune max lubatud pind	1332 m <sup>2</sup>
2) Max lubatud brutopind	2600 m <sup>2</sup>
3) Hoonete max lubatud arv krundil	3
4) Max korruselisis	2
5) Hoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	kuni 9 m
6) Min tulepüsivuse klass	TP 1
8) Lubatud katusekalle	0 - 15 kraadi, parapetiga

**POS 2** planeeritavale uuele elamumaa krundile on määratud järgmine ehitusõigus:

1) Ehitisealune max lubatud pind	500 m <sup>2</sup>
2) Hoonete max lubatud arv krundil	1 põhihoone+ 2 abihoonet
4) Põhihoone korruste arv	2 /-1
5) Abihoonete korruste arv	1
6) Eluhoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	8 m
Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast	5 m
7) Min tulepüsivuse klass	TP 3
8) Lubatud katusekalle	15 - 40 kraadi

**POS 3** planeeritavale uuele elamumaa krundile on määratud järgmine ehitusõigus:

1) Ehitisealune max lubatud pind	670 m <sup>2</sup>
2) Hoonete max lubatud arv krundil	1 põhihoone+ 2 abihoonet
4) Põhihoone korruste arv	2 /-1
5) Abihoonete korruste arv	1
6) Eluhoone lubatud suurim kõrgus maapinnast	8 m

Abihoonete lubatud max kõrgus maapinnast	5 m
7) Min tulepüsivuse klass	TP 3
8) Lubatud katusekalle	15 - 40 kraadi

**POS 5** planeeritavale tehnoehitise maa-ala krundile on määratud järgmine ehitusõigus:

1) Ehitisealune max lubatud pind	20 m <sup>2</sup>
2) Hoonete max lubatud arv krundil	1
3) Korruste arv	1
4) Lubatud suurim kõrgus maapinnast	3 m
5) Lubatud katusekalle	15 - 40 kraadi

Detailplaneeringuga määratletud ehitusõigus esitatakse põhijoonisel.

**POS 4** planeeritavale transpordimaa krundile ehitusõigust ei anta

### 3.3.3. Piirdeaiad:

Vastavalt üldplaneeringule ja lähtetingimusele on lubatud elamumaadel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontakvööndi üldisest lahendusest. Teepoolne piire võib olla puidust latt- või lippaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võibolla võrkpiire. Põhijoonisel on näidatud võimalike piirete ja väravate asukohad. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Piirde rajamisel ärihoonetel elamu kontakvööndis planeeritakse võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m.

Elamumaa piirete tüübid - maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Piirded peavad olema avaustega, st. et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25%. Võimalikud piirdeaia tüübid: hekk, kivi-, puitlipp- ja roigasaed.

### 3.4. Planeeritava hoonestuse ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

Hoonestusala määramisel on arvestatud teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovörke ning juurdepääsuteed. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Olemasoleva hoonestuse puhul on lubatud ka väiksem kaugus naaberkinnistu piirist, kui see on fikseeritud naaberkinnistu omaniku kinnituskirjaga. Põhijoonisel on näidatud olemasolevate ja kavandatavate hoonete asukohad. Planeeritavad eluhooned tuleb projekteerida piirkonnale iseloomulikus hoonestuslaadis.

Elamute hoonestustingimuste osas tuleb arvestada kontakvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Hoonete eskiisprojektid tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

#### 3.4.1. Viimistluse nõuded

Eluhoonete välisviimistluses on lubatud puit, krohv, kivi, klaas ja keraamiline tellis. Lubatud on nimetatud materjalide kombineerimine. Hoonete välisviimistlus peab olema looduslikus toonis. Erksaid ja "keemilisi" värvitoone ei kasutata.

Katusekatteks võib kasutada katusekivi, bituumenplaati, plekki, rullmaterjali.

Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi

värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone.

Ärihoonete välisviimistluse eelistatud materjalid on: Betoon, puit, klaas. Uute ärihoonete rajamisel tohib plekki kasutada vaid osaliselt. Fassaadidel näha ette vähemalt kahe erineva materjali kasutamist, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadi pindasid.

Ärihoonete eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadi pindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone, arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav.

Planeeritavate uute eluhoonete katusekalded võivad olla 15-40 kraadi. Olemasolevate hoonete katusekaldeid ei muudeta.

Katusekatteks võib kasutada kivi, SBS ja bituumenkatet ning plekki.

Planeeritava ärimaa sihtotstarbega alale rajatava uue hoonestuse katusekalded võivad olla 0 - 15 kraadi, kuid olemasolevate hoonete katusekaldeid ei pea muutma.

### **3.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Projekteeritavate hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe (vundamendi kõrgus) jääb keskmiselt 0,5 m.

Põhijoonisel on esitatud planeeritavate platside vertikaalplaneeringu ettepanek sademevee kulgemiseks kraavide või haljasalade suunas.

Planeeritava juurdepääsutee mahasõitude ja platside täpsemad mõõtmed ning katendite lõiked esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Pos 1 parkimisplats tuleb rajada asfaltkattega, sademeveed immutatakse pinnasesse omal krundil. Parkimiskohtade arv on 9 kohta.

### **3.6. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritaval alal lahendatakse 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.

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

Detailplaneeringuga on ettenähtud olemasoleva põhja-lõuna suunalise kraavi puhastamine ja korrastamine kogu detailplaneeringu ala ulatuses.

Transpordimaa sõidutee laiuse suurendamine tingib ka truubi pikkuse suurendamist ja kraaviotsa asukoha muudatust.

#### **3.6.1. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale.**

Planeeringus kavandatud (p.3.3.1.kirjeldatud) ärimaa kasutusotstarbe kavandamine planeeritavale krundile POS 1 ja elumumaa sihtotstarbega kruntide moodustamine ei avalda negatiivset mõju looduskeskkonnale ega kahjusta piirkonna elanike huve.

Planeeritava ärimaal kavandatav tegevus kaubabaaside, turustusorganisatsioonide jt hulгимүүгiettevtete kontorite rajamisega ei kahjusta naabrite õigusi ja huve ning on kooskõlas elanike ootustega elada tervislikus ja ohutus keskkonnas.

Tulenevalt olemasolevast kruusakattega teest kus tekib soojal perioodil tolm ja muda ka väikeautode liikumisel on vajalik sel perioodil tee kastmine.

### 3.7. Radoonitõrje vajadus

Hoonete projekti koostamise käigus tuleb tellida radooni uuring. Projekteerimisel ja radooni riski vähendamiseks lähtuda EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” normidest.

Vastavalt Geoloogiakeskuse poolt koostatud kaardimaterjalidele „Eesti pinnase radooniriski kaart” asuvad kinnistud kõrge või väga kõrge radooniriski piirkonnas 150 – 250 kBq/m<sup>3</sup>.

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, mis tekib maapinnas põhiliselt uraani 238U lagunemisreas raadiumi lagunemisel. Maapinnast välisõhku pääsenud radoon hajub ja seetõttu on välisõhu radoonisisaldus väike ega kahjusta inimese tervist. Elamusse satub radoon peamiselt hoonealusest pinnasest ja võib tõsta ruumiõhu radoonisisalduse määrani, mis pikaajaliselt toimides kahjustab inimese tervist.

### 3.8. Haljastuse osa

Planeeritaval alal puudub olemasolev väärtuslik kõrghaljastus.

Hoonestus ja teede ning platside asukohad on kavandatud krundi keskosa lagedatele aladele, kus puudub haljastus. Peale ehitustööde lõppemist tuleb rajada hoonest ja katenditest vabale alale murukate. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule tuleb elamumaa kontaktvööndis olevale ärimaa sihtotstarbega krundile (POS.1) iga 600m<sup>2</sup> krundi kohta istutada 1 puu, mille istikute min kõrgus on 1,0 m ja täiskasvamise kõrgus on 10m . Krundi haljasala osakaal on 20% krundi pindalast.

Elamualade kontaktvööndis oleval ärimaal peab minimaalselt 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Krundil peab kasutama leevendusmeetmeid olemasoleva tegevuse varjestamiseks. Antud ärimaa sihtotstarbega ja olemasoleva hoonestusega krundil istutatakse juurdepääsutee äärde puude all.

Elamumaa kruntidel POS 2 ja POS 3 tuleb iga 300m<sup>2</sup> kohta istutada 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Uushaljastuse istikute min. kõrgus on 1.0 m.

Planeeringu käigus tuleb sellekohase vajaduse korral teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 “Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Raietegevuse korral tuleb arvestada „pesitsusrahuga“

Planeeringu käigus on välja selgitatud, et kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud puuduvad, millest tulenevalt pole vaja ette näha lisaks rakendatavaid haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteid ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

### 3.9. Kuritegevuse riskide vähendamine.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks kasutatakse kuritegevuse ennetamiseks tehtavaid meetmeid.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.  
Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- olemasolevatele kinnistutele tagumiste juurdepääsude vältimine suure pinnaga avalikult kasutatavalt maa-alalt;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsu määratlemine;
- korrashoid;
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabrivalve) ja valgustatus;
- eraautode parkimine vahetult elamute ees;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Elamumaa krundi igakordsel omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

Kinnistu teid ja parklat valgustatakse madalate LED- välisvalgustitega.

### **3.10. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded**

Kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Toominga kinnistu jagamiseks transpordimaa, elamumaa, tehnoehitise maa ja ärimaa kruntideks siis:

Ärimaa sihtotstarbega krundi hoonete projekteerimisel või olemasoleva hoonestuse rekonstrueerimisel tuleb arvestada abinõudega, mis tagab max lubatud normatiivse müra näitajad antud piirkonnas.

Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks kõrval oleva Rahula kinnistu elamu suunas. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud piirväärtusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.

Eluhoone projekti seletuskirja tuleb lisada abinõud konstruktsioonide ja avatäidete valimisel, seoses võimaliku normatiivse lubatud liikluse müra olemasoluga antud piirkonnas.

Eluhoone projekti seletuskirja tuleb lisada mäрге võimaliku liikluse müra olemasolust transpordimaa krundil.

Hoonestuse kavandamiseks krundil on vajalik taotleda elektrivarustuse tehnilised tingimused võrguvaldajalt.

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates tähelepanu ärimaa valgusallikatele, mis võivad mõju avaldada elamualale. Vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes"

Radooni hoonealusest pinnasest eluruumi sattumise vältimiseks tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes.

Radoonitõkke paigaldatakse hoone alla kogu ulatuses nii, et oleks täielikult välistatud radooni tungimine hoonesse. Kile alla tuleb tasanduseks teha vähemalt 50 mm paksune liivapadi. Peale paigaldamist tuleb radoonitõkkele UV-kiirguse ja mehaaniliste vigastuste kaitseks katta võimalikult kiiresti näiteks soojusisolatsiooniga.

Hoonestuse projekt peab vastama Majandusministri ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

### **3.11. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine**

Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja on planeeringu või selle osa realiseerija.

### **3.12. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.**

- Maaüksuse katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele
- Kruntide moodustamine
- Planeeringujärgsete servituutide seadmine
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
- Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest tänavamaal paiknevatest liitumispunktidest kuni krundile planeeritud hoonestuseni.
- Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.
- Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ning rajatised ja neile on väljastatud kasutusload.

## **4. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.**

### **Üldist**

Hoonestatavate kruntide tehnovõrkudega teenindamiseks määratakse servituudivajadusega alad ja nähakse ette vajalike kommunikatsioonide rajamine.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega.

Tehnilised tingimused taotleb tellija.

Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendatakse lokaalselt ning nähakse ette võimalused liitumiseks ühisvõrkudega.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt tellija soovidele.

Tänavamaal on näidatud perspektiivse tänavavalgustuse kaabli võimalik asukoht. Võimaliku tänavavalgustuse vajadus ja lahendus täpsustatakse hoonestuse projektide koostamise käigus.

Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendatakse vastavalt tellija soovidele.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Põhijoonisel antakse kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidatakse sademeveejuhtimise suunad. Arvestatakse varem tehtud maaparandustöödega ja tagatakse olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

#### **4.1. Veevarustuse osa.**

Toominga kinnistu planeeritav ärimaa POS 1, Toominga kinnistu planeeritav elamumaa POS 2 ning Rebase kinnistu planeeritav elamumaa POS 3 varustatakse joogi- ja majandusveega naaberkinnistule varem rajatud (Rahula kinnistu) puurkaevust reg koodiga PRK0068941. Rahula kinnistu omaniku poolt allkirjastatud kinnituskiri veega varustamise osas on lisatud käesoleva detailplaneeringu Lisade juurde. Kinnistute veevarustuse tehnovõrgud ja tehnovõrkude servituudivajadusega alad ning vajalik kaitsetsoon on esitatud tehnovõrkude koondplaani joonisel.

Peale üldkasutatavate vee- tehnovõrkude ja nende liitumispunktide väljaehitamist planeeringu alal toimub kinnistute liitumine ÜVK võrkudega.

#### **4.2. Kanalisatsioon.**

Olemasolevate ja juurde planeeritavate ärimaa ja elamumaa kinnistute kanaliseerimiseks on ette nähtud lokaalsed reoveepuhastid, mille asukohad on näidatud põhijoonisel ja tehnovõrkude koondplaani.

Pos1 krundil on olemasolev pealt kinnine biopuhasti, mille kuja on 25 m. Juurdepääs biopuhastile on tagatud.

Pos 3 krundil on olemasolev biopuhasti imbväljakuga, mille mõjuala on 50 m.

Pos 1 ja Pos 3 kruntidel olemasolevate biopuhastite kujad ja mõjualad on näidatud tehnovõrkude koondplaani joonisel.

Pos2 krundile on planeeritud kogumismahuti.

Asendiplaani joonisel Pos 5 on esitatud perspektiivne reoveepumpla asukoht vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035, töö nr RAE50/127-23. Maa-aluse või pealt kinnise mahuti ning kinnises hoones paikneva reovee seadme kuja on 25m.

Peale üldkasutatavate kanalisatsiooni tehnovõrkude ja nende liitumispunktide väljaehitamist planeeringu alal toimub kinnistute liitumine ÜVK võrkudega.

#### **4.3. Sademevee lahendus.**

Suublasse juhitud (sh pinnasesse) sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri-, ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõutele vastavuse hindamise meetmed ning saasteaine sisalduse piirväärtused”.

Olemasoleva hoonestusega kinnistute sademevee lahendust ei muudeta. Toominga kinnistust jagatava planeeritava uue elumumaa kinnistu sademeveed kogutakse suvel haljastuse kastmiseks ja immutatakse haljasaladele.

Vastavalt Rae valla ÜVK arengukavale peab sademeveesüsteemiga ärajuhitud sademevee vooluhulk olema minimaalne ka kraavi juhtimise puhul.

#### **4.4. Elektrivarustus.**

Juurde planeeritava hoonestusega POS2, POS3 elumumaa kasutusotstarbega kruntide elektrivarustus toimub planeeritavale transpordimaale planeeritavatest liitumispunktidest vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 487628. Objektide elektrivarustus näha ette olemasolevast 0.4 kV liitumiskilbist LK161447. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindavad. Elektriote liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Elektri kaablite projekteerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kaableid elektri kaablite kaitsetsoonidesse. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus teostatakse kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrikaabli kaitsetsoon/servituudivajadusega ala ja võimaliku tänavavalgustuse kaabli kaitsetsoon/servituudivajadusega ala asukohad on esitatud tehnoorkude koondplaanil.

#### **4.5. Küte ja ventilatsioon**

Ärimaa ja elumumaa kruntidel Pos 1, 2 ja 3 lubatud lokaalkütteviisid on maakütte-, elektri-, tahkekütte- või kombineeritud kütteviisid. Lubatud on nii horisontaalne kui ka vertikaalne maaküte.

Soojavarustus lahendatakse edaspidi hoonete projekteerimise käigus. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine. Lubatud on kasutada ka alternatiivseid lisakütte seadmeid (päikesepatareid, vms).

Hoonete ventileerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

#### **4.6. Kehtivad ja planeeritud kitsendused tehnoorkude osas**

Rahula kinnistul asuva puurkaevu ( reg koodiga PRK0068941) hooldusala (10 m ) ulatub ca 0,8 m võrra krundi POS 1 lõunapoolse ala sisse. Rahula kinnistu omaniku poolt väljastatud sellekohane kinnituskiri on esitatud DP lisade koosseisus.

POS 1 krundil on kehtiv elektripaigaldise kaitsevöönd, 1+1 m.

POS 1 on planeeritud veetorustiku kaitsevööndid ,2+2 m, Pos 2 kasuks.

POS 2 on planeeritud veetorustiku kaitsevööndid ,2+2 m, Pos 3 kasuks.

#### **4.7. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded Tehnoorkude osas**

Hoonete projekt(id) tuleb kooskõlastada tehnoorkude valdajatega.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Elektrilevi poolt ehitatud liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi liitumispunktis. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Kinnistute tarbeks rajatavad elektripaigaldised peavad olema vastavuses Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kaableid elektrikaablite kaitsetsoonidesse. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus teostatakse kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Elektrivõrguga liitumiseks tuleb liitujal sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

## **5. Tuleohutuse nõuded**

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma:

Siseministri määrus nr. 17; 30.03.2017. a. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Planeeritava ala hoonestuse tulepüsivuse klass on TP 2.

Äri-ja eluhoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid ja vingugaasi andurid.

Tuletõkkesoonide piirid näidatakse ehitusprojektidega.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigid tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele.

Välis- tulekustutusvesi saadakse POS.1 planeeritavast maa-alusest tuletõrje vee-mahutist, mille maht täpsustatakse hoonete projekteerimisel. Kavandatava tuletõrje-vee mahuti asukoht on esitatud tehnovõrkude koondplaanil.

### **5.1. Päästemeeskonna juurdepääs ehitistele**

Juurdepääs kinnistutele toimub avaliku kasutusega Vanapere teelt. Hoonestus on kavandatud ilma kõrghaljastuseta kinnistute keskosadesse, mis võimaldab hoonestusele päästeameti transpordi juurdepääsu igast küljest.

Seletuskirja koostas vol arhitekt, tase 7 R. Valk