|  |
| --- |
| Tellija  **Rae Vald**  Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik  Rae vald, Harju maakond  e-mail: info@rae.ee, tel. 605 6750  Huvitatud isik  **Egor Ilves**  Toome tn 9, Aaviku küla  Rae vald, Harju maakond  Koostaja:  **Sala Terrena OÜ**  Liiva tee 2, 75303 Lagedi  Rae vald, Harju maakond  info@salaterrena.ee, tel 5110394 |
| Aaviku küla Toome tn 9  kinnistu JA LÄHIALA detailplaneering  KOV ID DP1241 |



|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Koostamise kuupäev | 2023/10/11 |
| Vastuvõetud: |  |
| Kehtestatud: |  |

|  |  |
| --- | --- |
| planID |  |
| kovID | DP1241 |

|  |
| --- |
| SISUKORD |

[Planeeringu koostamise eesmärk ja alused 5](#_Toc2025377536)

[Planeeringu koostamise eesmärk 5](#_Toc1472555633)

[Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering 5](#_Toc73937598)

[OLEMASOLEV OLUKORD 7](#_Toc1474048150)

[Planeeritava ala kontaktvöönd 7](#_Toc242201823)

[Planeeringuala 8](#_Toc409110019)

[Planeerimisettepanek 9](#_Toc1279728257)

[Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded 9](#_Toc1520640893)

[Teed ja parkimine 10](#_Toc149439841)

[Vesi ja kanalisatsioon 10](#_Toc1238765538)

[Elekter ......... 11](#_Toc742569279)

[Telekommunikatsioon 11](#_Toc1547468670)

[Sademevesi 11](#_Toc1653074278)

[Põhjavee kaitstus 11](#_Toc622213465)

[Vertikaalplaneerimine 11](#_Toc918971262)

[Kaevetööd 12](#_Toc200609589)

[Servituudi vajadus 12](#_Toc713618389)

[Müra................................................................................. ....................12](#_Toc2102282790)

[Insolatsioon 13](#_Toc1863600409)

[Radoon 13](#_Toc349073921)

[Rohevõrgustik 13](#_Toc1710632299)

[Haljastus ja heakord 13](#_Toc17945896)

[Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus. 14](#_Toc294133125)

[Jäätmemajandus 15](#_Toc1760330677)

[Kuritegevuse ennetamine 15](#_Toc981966892)

[Avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused 16](#_Toc1611296612)

[PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLU VIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED 16](#_Toc112471651)

JOONISED

1. Situatsiooni skeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Tugiplaan M 1:500
4. Põhijoonis M 1:500
5. Sissesõidu tee ristlõige (kinnistu sisene) M 1:100

Lisad:

1. Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused
2. Võrguvaldajate tehnilised tingimused
3. Väljavõtted kohalikust ja maakondlikust lehest planeeringu algatamise kohta
4. Koopiad kirjadest lähiala kinnistute omanikele ja küla liikumisele
5. Rae Vallavalitsuse korraldus nr 509
6. Koopia planeeringu koostamise üleandmise ja rahastamise lepingust
7. Detailplaneeringu algatamise taotlus
8. Uuringud
9. Kirjavahetus ja muu

# Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Toome tn 9 (tunnus: 65302:001:0092) asub Harju maakonnas, Rae vallas, Aaviku külas. kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa.

## Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

1. Ehitusseadustik;
2. Rae vallavalitsuse 07.03.2023 korraldus nr 509 „ Aaviku küla Toome tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.
3. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering on kehtestatud 20 september 2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390.
4. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
6. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
7. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; 1) Planeerimisseadus;
8. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
9. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
10. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
11. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
12. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
13. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
14. kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;
16. Toome tn 9 topo-geodeetiline alusplaan.

## Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa ning haljas ja parkmetsamaa. Haljas-, ja parkmetsamaa ala kuulub üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku koosseisu. Planeeringuga täpsustatakse elamumaa ulatust planeeritaval kinnistul. Planeeritav kinnistu asub olemasoleval kompaktse asustusega alal.

|  |
| --- |
|  |

Skeem 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu rohevõrgustiku joonisest (allikas: <https://map.rae.ee/gis>)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
|  |  |

Skeem2. Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust (allikas: <https://map.rae.ee/gis>)

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusalal perspektiivset väikeelamu maa-ala ning haljasmaa – kaitsehaljastuse maa-ala, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Väikeelamute maa-ala on üldplaneeringu mõistes eramute, kaksikelamute, ridaelamute, kuni kahekorruseliste korterelamute ja maapealsete garaažide maa. Haljasmaa – kaitsehaljastuse maa-ala on maanteede kaitsevööndid ja joogiveekanali äärne haljasvöönd, kaitsevööndid kultuurimälestiste ümber ning rekreatsiooni- ja spordirajatised. Kaitsehaljastuse kavandamise vajadusega tuleb perspektiivsete tootmis- ja elamumaade vahel detailplaneeringute ja projektide koostamisel arvestada põhimaakasutuse sees ka kohtades, kus puudub võimalus iseseisva haljaskoridori eraldamiseks. Haljasmaa – kaitsehaljastuse maa-ala kuulub rohevõrgustiku koosseisu. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis IV – 2 on kirjas: „Asustuse kavandamisel ja ehitusalade valikul mitte läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore ega seada ohtu rohelise võrgustiku säilimist. Omavalitsus võib keelduda rohevõrgustikku ohustava planeeringu algatamisest või vastuvõtmisest. Ehitustegevust rohevõrgustiku aladel üldplaneeringu lahendusega ei kavandata ning see võib olla lubatud vaid erandjuhtudel ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel. Erandina on aktsepteeritav olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus.“. Käesoleva detailplaneeringuga ehitustegevust rohevõrgustikku ei kavandata, seega ei ole detailplaneeringu algatamine vastuolus Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga.

Toome tn 9 kinnistu on piirkonnas ainuke elamumaa sihtotstarbega kinnistu, millel puudub ehitusõigus elamuehituse eesmärgil. Üldplaneeringu kohaselt on ligikaudu ½ kinnistu pindalast määratud kaitsehaljastuse maaks, et vähendada riigiteest ja perspektiivsest toomise ja ladude maa-alast ning perspektiivsest äri maa-alast võimalikke negatiivseid häiringuid elamute maa-alale.

# OLEMASOLEV OLUKORD

## Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeringuala asub Aaviku külas, põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja kõrvalmaantee 11114 Jüri-Vaida vahelisel alal. 900 m kaugusel asub Vana-Aaviku bussipeatus. 250 m kaugusel asub Aaviku bussipeatus, kust sõidavad koolibussid nii Jüri Gümnaasiumisse, kui Vaida Põhikooli ning samuti Tallinnasse, Arukülla, Lagedile, Jürisse. Lähim pood, kool ja lasteaed asuvad Jüri alevikus, Toome tn 9 kinnistust ca 3 km kaugusel.

Ümberkaudsetel aladel on nii elamu-, tootmis-, üldkasutatavat-, transpordi-, kui maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeritavale elamumaa krundile nähakse ette Toome tänavalt.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

Skeem 3. Kontaktvööndi skeem (detailplaneeringute info ja alusplaan: Rae valla GIS portaali detailplaneeringute rakendus)

Tegemist on järjest tiheneva asustusega elamupiirkonnaga.

## Planeeringuala

Planeeringuala koosneb ühest elamumaa kinnistust:

Toome tn 9 (tunnus: 65302:001:0092), registriosa nr 3984202, sihtotstarve 100% elamumaa. Pindala 4926 m2.

**Maaomand planeeritaval alal**

Planeeringualasse jääv kinnistu on eraomandis.

**Maa-ala üldiseloomustus**

Planeeringuala asub Aaviku külas, põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja kõrvalmaantee 11114 Jüri-Vaida vahelisel alal. Juurdepääs planeeritavale elamumaa krundile nähakse ette Toome teelt, mis on eratee, kuid millele on määratud ligipääsu servituut planeeritava kinnistu valdaja kasuks.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

**Tehnovõrgud ja kitsendused**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

* Elektri maakaabelliin koos elektripaigaldise kaitsevööndiga (1+1m).
* Ühise vee- ja kanalisatsiooni torustik ja selle kaitsevöönd (2+2m).
* Puurkaevule määratud veehaarde sanitaarkaitseala (r=10m).
* Kultusekivile määratud kinnismälestise kaitsevöönd (r=50m).

**Teed**

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Toome tänavalt. Kinnistu Toome tn L2 (tunnus: 65302:001:0071) on munitsipaalomandis. Kinnistu Toome tn L3 (tunnus: 65302:001:0096) ulatuses on seatud reaalservituut planeeritava kinnistu, Toome tn 9 kasuks.

**Hooned**

Aaviku küla Toome tn 9 kinnistul asub üks abihoone, üks soojak ning kaks kasvuhoonet.

**Haljastus**

Planeeritaval alal on palju kõrghaljastust, erinevat liiki okas ja lehtpuid ning viljapuid, mis kohati on kasvanud liiga tihedaks, tegemist on omaaegse kollektsiooniaiaga Kinnistu perimeeter on haljastatud puuderivide ja hekiga.

# Planeerimisettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse määrata planeeritavale elamumaa kinnistule ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Ehitustegevust Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alale ei kavandata ja rohevõrgustiku ala ulatuses säilib olemasolev olukord.

## Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded

* Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.
* Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 15%
* Maksimaalne põhihoone ehitusalune pind 250–m²
* Hoonestusviis – lahtine
* Hoone ±45.60
* Lubatud hoonete arv –üks põhi ja 2 abihoonet (1+2)
* Lubatud põhihoone korruselisus – kuni 2 maapealset ja üks maa-alune korrus
* Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus – kuni 7m
* Lubatud põhihoone maksimaalne sügavus – kuni 2m
* Lubatud abihoone korruselisus – 1 korrus
* Lubatud abihoone maksimaalne kõrgus –kuni 5m
* Lubatud abihoonete maksimaalne ehitusalune pind 120 m2
* Katuseharja suund – soovitavalt teega paralleelselt või risti
* Lubatud katuse tüüp: viilkatus
* Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasolevasse piirkonda sobiva hoonestusega, mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikatet, eelistada looduslikke materjale. Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv.
* Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus.
* Parkimine lahendada omal krundil (min 2 parkimiskohta elamu kohta).
* Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil.
* Piirdeaiad – Lubatud on võrkpiire hekiga. Olemasolev piirdeaed säilitada. Olemasoleva piirdeaia rekonstrueerimise korral on soovitav see ümber tõsta roheala ja hoonestusala piirile.
* Väravad ei tohi avaneda tee poole.
* Olemasolev väiksem kasvuhoone säilitatakse köögiviljade kasvatamiseks omaks tarbeks.
* Olemasolev suurem kasvuhoone likvideeritakse.
* Olemasolev soojak likvideeritakse pärast ehitustegevuse lõppu.

## Teed ja parkimine

Ligipääsuks kasutada olemasolevat erateed (Toome tn), millel on olemas ligipääsuservituut planeeritava kinnistu omanike kasuks.

Parkimine lahendada omal krundil. Planeeritud on minimaalselt kaks parkimiskohta. Tugevdatud alusel parkimiskohad täpsustada hoone ja/või haljastuse projektiga.

Parkimiskohtade katend on soovitav rajada sadevee maasse imbumist võimaldavate vuukidega filtreerivatel aluskihtidel, et vähendada vee ärajuhtimise vajadust.

## Vesi ja kanalisatsioon

**VEEVARUSTUS**

Ühisveevärgiga on planeeritav kinnistu liitunud ja tarbib kohaliku veevarustuse ettevõtte ELVESO AS teenust.

**KANALISATSIOON**

Ühiskanalisatsiooniga liitumine on kavandatud vastavalt ELVESO AS tehnilistele tingimustele nr VK-TT 023. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,4 m3/d (12,0 m3/kuus). Detailplaneeringu alale planeeritava hoone ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga planeerida alates olemasolevast kaevust LK-10 (VK-TT 023 LISA 1).

Küte lahendada lokaalselt. Kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Horisontaalset maaküttesüsteemi, mitte kavandada planeeritud krundi ruumivähesuse tõttu.

Edasise projekteerimise käigus võib kaaluda vertikaalse maaküttesüsteemi rajamist, kuid see peab vastama järgmistele nõuetele:

1. Taotleda soojuspuuraukude rajamiseks vajalikud tehnilised tingimused ja soojuspuuraukude rajamise luba.

2. Maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas detailplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.

3. 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).

4. Maasoojussüsteem peab asuma:

* vähemalt 2m kinnistu piirist;
* säilitatava või kavandatava puu, täiskasvanult saavutatava liigiomase võraulatuse vertikaalprojektsioonist 2m.

Õhksoojuspumpade kasutamisel mitte paigutada väliseid agregaate hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrval kinnistule lähemale kui 2m, kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8m kaugusele.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

## Elekter

Elektrivarustusega on planeeritav kinnistu liitunud ja tarbib elektriettevõtte teenust. Kavandatava hoone jaoks on vaja rajada uus, kinnistusisene elektri maakaabelliin.

## Telekommunikatsioon

Side lahendada õhu kaudu levivate lahendustega vastavalt valitud teenusepakkuja tingimustele.

## Tuletõrjeveevarustus ja tuleohutus

Tuleveevõtt lahendatakse olemasoleva tuletõrjeveehüdrandi nr 788 baasil (asub kinnitul Toome tn L3,teemaal) hüdrandi tööraadius on 100m. Planeeritav hoonestusala jääb hüdrandi tääraadiuse sisse.

Kavandatava hoone juurde on kavandatud osaliselt tänavalivikatendiga l 6x12m suurune ala, et vajadusel tagada päästeautode ligipääs hoonele ja võimaldada nendele piisav ruum ümberpööramiseks.

Põlevmaterjali ei tohi hoida ehitises, selle all või vahetus läheduses selliselt, et see põhjustaks tuleohu või raskendaks päästetööd.

Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihiga ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast ohutus kauguses.

Põlevmaterjali ladustamine või mootorsõiduki või muude sõidukite parkimine ehitiste vahelise tuleohutuskuja alal ei tohi ehitistele tekitada täiendavat tuleohtu ega takistada päästetööd.

Elamu omanik peab elamu või korteri vähemalt ühe ruumi varustama autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga.

## Sademevesi

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.

Sademevesi immutada omal krundil. Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Hoone projekti koosseisus leida valingvihmade korral tekkivate sademevete arvutuslikud hulgad mis vajavad immutamist ning projekteerida vastavad lahendused, vajadusel rajada drenaaž ja/või vihmapeenrad ja/või sademevee kogumismahutid.

Planeeritava hoone ümber on kavandatud immutusdrenaaž.

Kavandada kokku kogutud sademevee kastmisveena kasutamist võimaldavad lahendused hoone projekteerimise käigus.

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.

## Põhjavee kaitstus

Kuna planeeringuala paikneb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal on ette nähtud meetmed põhjavee kaitsmiseks:

* põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni;
* vee- ja kanalisatsiooni taristu rajatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil;
* kanalisatsiooni juhitavad reoveed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi;
* tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

## Vertikaalplaneerimine

Sademevesi immutada omal krundil, Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapeenrad. Sademevee juhtimise soovituslikud suunad on kantud joonisele: Tehnovõrgud ja liiklus. Täpsemad vertikaalplaneerimise lahendused koostada hoone ja haljastusprojekti koosseisus.

Sadevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud va kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga.

## Kaevetööd

Arheoloogiamälestise lähedusest tingituna tuleb kaevetöödel ka väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) tuleb sellisel juhul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile.

## Servituudi vajadus

Seada servituudid olemasolevatele tehnorajatistele rajatiste kaitsevööndite ulatuses. Servituut seada vastava rajatise valdaja kasuks.

## Müra

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

Skeem . Väljavõtted Rae valla mürauuringust Toome tn 9 kinnistul.

Rae valla mürauuringu andmetel jääb planeeringualal päevane liiklusmüra tase 55-60 dB piiresse ja öine liiklusmüra tase on 45dB.

Seega ületab päevane liiklusmüratase lubatud müra normtaset eluruumides, mis on 35 dB päeval ja 30dB öösel. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Välispiirete materjalide ja konstruktsioonide lahenduste kasutamisel arvestada heliisolatsiooni indeksiks 35.

## Insolatsioon

Hooned projekteerida ja rajada nii, et eluruumides oleks tagatud piisav insolatsiooni kestus vastavalt Eesti EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Insolatsiooni kestus peab olema tagatud ajavahemikus 22. aprillist kuni 22. augustini. Arvestuse ühik on üks päev.

Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5- tunnine katkematu insolatsioon või 3- tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste ühepereelamu puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvukorral vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud kuni 3- toaliste ühepereelamu puhul vähemalt kahes toas ja nelja või enama tubade arvukorral kolmes toas.

## Radoon

Detailplaneeringu koostamise käigus on Radoonitõrjekeskuse poolt koostatud uuring: “Toome tn 9, Aaviku küla, Rae vald radoonisisalduse mõõtmine pinnasest”. Kõrgeim radoonisisalduse tulemus, 76 kBq/m3, saadi arvutusliku meetodiga mõõtepunktis nr 2, vastavalt standardile EVS 840:2017 loetakse kõrgeks pinnase radoonisisalduseks 50-250 (kBq/m3), mille kohaselt liigitub piirkond kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

**Radooni hoonesse sattumise vältimiseks tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkkekile) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud).**

## Rohevõrgustik

Olemasolev maa sihtotstarve on 100% elamumaa. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering on kehtestatud 20 september 2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa ning haljas ja parkmetsamaa. Haljas-, ja parkmetsamaa ala kuulub üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku koosseisu. Ehitustegevust Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alale ei kavandata ja rohevõrgustiku ala ulatuses säilib olemasolev olukord. Kuna Toome tn 9 kinnistu on juba varasemalt tarastatud ning tarastatud on ka mitmed lähiala kinnistud, siis rohevõrgustik jääb toimima nii nagu varem. Jääb alles liikumisvõimalus väikeimetajatele, kahepaisetele, roomajatele, lindudele ja putukatele.

Rohevõrgustiku alale jääv kõrghaljastus säilitatakse vastavalt haljastuse hinnangus toodud soovitustele.

## Haljastus ja heakord

Kuna krundil on juba väga tihe kõrghaljastus, siis uue kõrghaljastuse rajamist ei kavandata.

Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud haljastuse hinnang (Dendro SJ OÜ, 2023, Sulev Järve). Hinnangu kohaselt on planeeritaval alal palju okaspuude ja -põõsaste erinevaid liike ja sorte (taksoneid), sealhulgas mitmeid Eestis haruldasi taimi. Enamus puittaimedest määrati väärtuslikeks (II väärtusklassi), üksikud teadaolevalt dendroloogilised haruldused (4tk) I väärtusklassi.

Kinnistule on taimi istutatud paarikümne aasta jooksul nii üksikult kui suuremate rühmade ja ridadena, sageli arvestamata nende hilisemat võra suurust. Mistõttu hakkavad mitmed väärtuslikeks või olulisteks hinnatud puud ja põõsad varjama samaväärtuslikke naabertaimi ja tuleb teha valikud, millised neist säilitada ja millised määrata raiele, nooremad puud saab ka vajadusel ümber istutada sobivamasse kohta.

Kindlasti säilitada I väärtusklassi puud ja tagada neile edaspidiseks head kasvutingimused.

I väärtusklassi puud (nr tähistab nunbrit haljastuse hinnangu joonisel ja tabelis):

* nr 29 – kikkapuu, Fortune´i 'Vegetus'
* nr 31 – kuusk, kanada 'Pendula'
* nr 57 – lehis, rand- 'Pendula'
* nr 59 – nulg, hõbe- 'Glauca'

Lisaks säilitada väljaspool hoonestusala kõik II – IV väärtusklassi puud, mis ei ole konkurentsis alla jäänud või haiged.

Hoonestusalal säilitada II – IV väärtusklassi puud, mis ei ole konkurentsis alla jäänud, haiged või ei jää ehitusalasse või selle vahetusse lähedusse.

Planeeringuga on hoone paigutatud nii, et I väärtusklassi hinnatud puu nr 31 ja seda ümbritsev ilupuude ja -põõsaste istutusala oleks võimalik säilitada. Istutusala vajab korrastamist ja osaliselt taimede ümberpaigutamist ja/või likvideerimist (osad taimed on konkurentsis alla jäänud ja ei ole enam dekoratiivsed). Vajadusel võib edasise projekteerimise käigus istutusala vähendada, eeldusel, et puu nr 31 ja 29 kaitstakse raie ja ehitustööde ajaks vastavalt EVS 939-3:2020 nõuetele.

Kui säilitatavate puittaimede läheduses kavandatakse ehitustöid, siis tuleb juhinduda EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest.

Liiklemine, materjalide ladustamine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka kändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on säilitatavate puude juurestiku kaitsealal keelatud.

Planeeringus on hoonestusalal likvideeritavaks määratud puud ja põõsad, mis jäävad ehitusalale sedavõrd lähedale, et saavad tõenäoliselt kahjustatud ning ei jää ellu. Põõsad võib ümber istutada ja uuendada.

Kogu planeeringu alal on soovitav on raiuda ka kasvus alla jäänud, tüvemädanikuga, ohtlikud puud vastavalt haljastuse hinnangu tabeli märkustes toodule.

Puude hoolduslõikust ja raiet võib teha vaid kutsetunnistusega arborist.

Kõrghaljastuse säilimine kaitsehaljastuseks tagada planeeringuala Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee poolsel alal ning planeeringuala ja perspektiivse tootmise-ja ladude maa-ala vahel.

## Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus.

Vastavalt Rae vallavalitsuse korraldusele nr 509 ei ole detailplaneeringu näol tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringuga (so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamisevaldkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise korral. Ühe elamu rajamine ei kuulu ülaltoodud määruse loetellu. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Planeeringuala asub perspektiivset väikeelamu maa-ala ning haljasmaa – kaitsehaljastuse maa-ala. Planeeringuga ei näha ette arendustegevust haljasmaa-kaitsehaljastuse juhtotstarbega alal.

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes ühe lisanduva majapidamise rajamist, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. 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 ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

## Jäätmemajandus

Olmeprügi kogumine nähakse ette omal krundil. Kinnistu värava lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

## Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmiseid meetmeid:

* tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
* hoida ala hooldatuna;
* paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
* elamukrundid piirata piirdeaedadega;
* kõrghaljastus on soovitav kujundada nii, et lehtpuude võra algaks 2,5 m kõrgusel maapinnast;
* põõsad on soovitav kujundada kuni 2,5 m kõrguseks;
* kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele;
* võimalusel kasutada hoone lähedastel aladel (akende all) dekoratiivkruusast pinnakatet, mis krudiseb, kui sellel kõnnitakse.

## Avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused

* põhjavee kaitse tagatakse ÜVK põhiste vee ja kanalisatsioonilahenduste kasutamisega, ei kaevata uusi puurkaeve, ega käidelda reovett lokaalselt. Põhjavee kaitsmise tagamise meetmed on toodud peatükis „Põhjavee kaitstus“;
* avariiolukordade vältimiseks ehitusperioodil peab töövõtja järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariiolukordi. Töövõtja vastutab keskkonnakaitseliste nõuete tagamise eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal;
* ehitamise perioodil tuleb tagada liikluse ohutus, vajadusel paigaldada ajutised liikluskorraldusvahendid;
* tehnovõrkude avarii korral võtta ühendust tehnovõrgu valdajaga;
* tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaigaldisega. Tuleohu vältimise meetmed on toodud peatükis „Tuleohutus“;
* tagada müranormtasemed, vastavad meetmed on toodud peatükis „Müra“;
* tagada radooniohutus, vastavad meetmed on toodud peatükis „Radoon“;
* tagada jäätmekäitluse nõuded, mis on toodud peatükis „Jäätmemajandus“;
* detailplaneeringuga planeeritavatest tegevustest lähtudes ei ole ette näha keskkonnalubade ega välisõhu saasteloa taotlemise vajadust;
* kuritegevuse ennetamiseks vajalikud meetmed on kirjeldatud peatükis „Kuritegevuse ennetamine“.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLU VIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Planeeringu ellu viimiseks on vajalik:

1. Seada vajalikud servituudid.
2. Taotleda taristu (elekter, teed, vee- ja kanalisatsiooni trassid, sademevee drenaaž jne) tehnilised tingimused ja hoonete ehitustingimused ning koostada taristu, hoonete ja haljastuse projekt, taotleda ehitusluba ning ehitada eelnimetatud dokumentidest lähtuvalt trassid, hooned ja rajada haljastus.
3. Taotleda valminud ehitistele kasutusload vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule (vastu võetud 11.02.2015).