

**Töö nr 534**

**Harjumaa, Rae vald, Jüri alevik**

**TÕRUKESE LASTEAIA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1244)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

PLANEERIJA : Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR registri nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 56 983 389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 4](#_Toc131516333)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc131516334)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc131516335)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 4](#_Toc131516336)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc131516337)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc131516338)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINULE 5](#_Toc131516339)

[4. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING 6](#_Toc131516340)

[4.1. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus 6](#_Toc131516341)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc131516342)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc131516343)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc131516344)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc131516345)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc131516346)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc131516347)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc131516348)

[5.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc131516349)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc131516350)

[6.1. Krundijaotus 8](#_Toc131516351)

[6.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc131516352)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc131516353)

[6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc131516354)

[6.5. Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine 9](#_Toc131516355)

[6.6. Olemasoleva hoone lammutamine 9](#_Toc131516356)

[6.7. Piirded 9](#_Toc131516357)

[6.8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc131516358)

[6.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc131516359)

[6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc131516360)

[6.11. Tuleohutusnõuded 11](#_Toc131516361)

[6.12. Servituudi seadmise vajadus 11](#_Toc131516362)

[6.13. Tehnovõrkude lahendus 12](#_Toc131516363)

[6.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 12](#_Toc131516364)

[6.13.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 12](#_Toc131516365)

[6.13.3. Elektrivarustus 12](#_Toc131516366)

[6.13.4. Sidevarustus 13](#_Toc131516367)

[6.13.5. Soojavarustus 13](#_Toc131516368)

[6.14. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 13](#_Toc131516369)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 14](#_Toc131516370)

[7.1. Eessõna 14](#_Toc131516371)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 14](#_Toc131516372)

[7.3. Müra ja vibratsioon 14](#_Toc131516373)

[7.4. Põhjavesi ja pinnavesi 15](#_Toc131516374)

[7.5. Radooniriski vähendamise võimalused 15](#_Toc131516375)

[7.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 16](#_Toc131516376)

[7.7. Kinnismälestise kaitsevöönd 16](#_Toc131516377)

[8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 16](#_Toc131516378)

[9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 17](#_Toc131516379)

[10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 17](#_Toc131516380)

[11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 18](#_Toc131516381)

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

AS-06 Sidevõrgu ühinemise skeem M 1:2000

AS-07 Võsa tänava lasteaia ja lähiala detailplaneeringu

 kehtetuks muutuva ala joonis M 1:~

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 20.02.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 440032;
* AS ELVESO 23.02.2023. a tehnilised tingimused nr VK-TT 020;
* AS ELVESO 10.03.2023. a tehnilised tingimused nr SO-TT-001/23;
* AS Connecto Eesti Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) 31.03.2023. a elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2233HR.

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Radiaan OÜ poolt 09.11.2022, töö nr 1120G22;
* Tammiku tee 4, Laste tn 4, Laste tänav L1 ja lähiümbruse haljastuse hinnangu koostas Dendro SJ OÜ 12.12.2022.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Rae vallavalitsuse 31.01.2023 korraldus nr 234 Jüri aleviku Tõrukese lasteaia detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
* Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisutusele, sisekliimale ja korrashoiule (Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrus nr 131);
* Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390;
* 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 aastateks 2021 – 2026 vastuvõtmine”;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* 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;
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23)
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. 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”;
* Muinsuskaitseameti kiri nr 5.1-17.5/195-1 07.02.2023 „Jüri aleviku Tõrukese lasteaia detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ja eskiislahendust”;
* Keskkonnaameti 02.03.2023 arvamus Jüri aleviku Tõrukese lasteaia detailplaneeringu kohta nr  6-2/23/2434-2;
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine uue lasteaia püstitamiseks olemasoleva lasteaia asemele. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on 1,22 ha.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi moodustavad elamumaad, üldkasutatavad ja ühiskondlike ehitiste maad. Olemasolevad ühiskondlikud ehitised on 2–5-korruselised ja korterelamud 3–5-korruselised.

Planeeringuala piirneb lõunast ühiskondlike ehitiste maa, elamumaa, tootmismaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Läänest piirneb planeeringuala elamumaa ning põhjast, idast transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Põhja ja idasuunas asub looduskaitse all olev riikliku tähtsusega loodusmälestis Lehmja tammik. Idasuunda jääb ka Võsukese lasteaed ja Jüri gümnaasium.

Laste tänava ääres kulgeb jalgratta- ja jalgtee, mis on ühenduses Jüri aleviku ning Rae valla selle võrgustikuga.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 550 m kaugusel Laste tänava ja Aruküla tee ristmikul. Bussipeatusi teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid.

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

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt ning lisaks on võimalus kasutada parkimiskohti Laste tn 5 kinnistu loodeosas. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist. Kuna planeeringualale soovitakse rajada olemasoleva hoone kohale uus hoone, millele lisandub üks korrus, siis see ei tekita konflikti olemasolevas keskkonnas. Planeeritava hoone soovitusliku asukoha valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs, jääks piisav ala laste mänguväljakute rajamiseks ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Uue hoone rajamisega paraneb laste ja töötajate tingimused, sest rajatakse tänapäevastele tingimustele kohane hoone.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* laste ja töötajate vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud ühiskondliku ehitiste maa kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINULE

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusalal sotsiaalehitiste maa-ala, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Sotsiaalehitiste maa-alal paiknevad koolid, kõrgkoolid, lasteasutused, tervishoiuasutused, spordi- ja vaba aja ehitised, sakraalehitised, hoolekandeasutuse ehitised ning sanatooriumid ja puhekodud. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga.

Joonis 1. Väljavõte Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu põhijoonisest



Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringus määratud tingimused:

* üldkasutatavate ehitiste maa-aladel tuleb tagada hoonete ümber heakorrastatud haljasalade rajamine ja olemasolevate parkide ning terviklike metsaalade säilitamine;
* keskne sotsiaalehitiste maa-ala on kavandatud piirkonda, mis on kujunenud ja peaks ka edaspidi jätkuvalt arenema Jüri aleviku sotsiaalseks ja ühiskondlikuks keskuseks, kus elanikele oleks kättesaadavad lasteaed ja päevakodu, põhi- ja keskkool, vanade- või hooldekodu.

# KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Laste tänav L1 kinnistul kehtib Rae Vallavolikogu 14.08.2012 otsusega nr 384 kehtestatud Võsa tänava lasteaia ja lähiala detailplaneering (planID 18385, kovID DP0703).

## Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes nimetatud seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ning viidatud seaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringuga moodustatud osa Laste tänav L1 kinnistust ning soovib selle liita planeeritud ühiskondlike ehitiste maa krundile. 147 m2 suurune maa-ala soovitakse liita ühiskondlike ehitiste maa krundile, et tekiks üks loogilise kujuga krunt kompaktse hoonestusala määramiseks.

Osaliselt kehtetuks muutuva detailplaneeringu lahendus on esitatud joonisel AS-07 Võsa tänava lasteaia ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 1,22 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Jüri aleviku keskosas. Juurdepääs planeeritavale alale on Tammiku teelt ja Laste tänavalt.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Tammiku tee 4 – (Maa-ameti andmetel 13.01.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:003:1044;
* maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%;
* katastriüksuse pindala: 6501 m².

Laste tn 4 – (Maa-ameti andmetel 13.01.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:3899;
* maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 100%;
* katastriüksuse pindala: 5270 m².

Ehitisregistri andmetel asub planeeringualal:

* lastepäevakodu ehitisealuse pinnaga 1648 m².

**Planeeringualas osaliselt:**

Laste tänav L3 – (Maa-ameti andmetel 13.01.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:003:1163;
* maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 6126 m².

Laste tänav L1 – (Maa-ameti andmetel 13.01.2023)

* katastriüksuse tunnus 65301:003:1153;
* maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 4750 m².

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Lehmja tammik 1 | 103170 m² | 65301:003:1152 | üldkasutatav maa 100% |
| Laste tn 5 | 12748 m² | 65301:003:1138 | ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Suve põik 8 | 2503 m² | 65301:003:0787 | elamumaa 100% |
| Suve põik 6a | 1439 m² | 65301:001:3380 | tootmismaa 100% |
| Suve põik | 1467 m² | 65301:001:3338 | transpordimaa 100% |
| Laste tn 9 | 9588 m² | 65301:001:3337 | üldkasutatav maa 100% |
| Laste tn 6 | 5682 m² | 65301:003:2440 | elamumaa 100% |
| Tammiku tee 23 | 3779 m² | 65301:003:2410 | elamumaa 100% |
| Tammiku tee 21 | 4476 m² | 65301:003:0059 | elamumaa 100% |
| Tammiku tee | 5041 m² | 65301:003:1146 | transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringualale on juurdepääs Laste tänavalt ja Tammiku teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal ja Laste tänaval paiknevad tehnovõrgud:

* küttetorustik;
* sidekaabel;
* veetorustik;
* reovee kanalisatsioonitorustik;
* madalpinge maakaabel;
* keskpinge maakaabel.

Tammiku teel paiknevad tehnovõrgud:

* küttetorustik;
* veetorustik;
* madalpinge maakaabel.

Olemasolev tehnovarustus on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualal kasvab olemasolev kõrghaljastus planeeringuala ida, lõuna ja põhja külgedel. Kasvavad saared, pärnad, tammed, kuused ja männid.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

* Laste tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
* kaitseala piiranguvöönd (Lehmja Tammik);
* kinnismälestise kaitsevöönd (muistsed põllud);
* küttetorustiku kaitsevöönd äärmise toru teljest 2 m;
* veetorustiku kaitsevöönd äärmise toru teljest 2 m;
* reovee kanalisatsiooni kaitsevöönd äärmise toru teljest 2 m;
* sidekaabli kaitsevöönd äärmise kaabli teljest 1 m;
* madalpinge maakaabli kaitsevöönd äärmise kaabli teljest 1 m;
* keskpinge maakaabli kaitsevöönd äärmise kaabli teljest 1 m.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Rae Vallavalitsus soovib püstitada olemasoleva lasteaia asemel uut lastaeda Jüri alevikus. Olemasolev lasteaed on amortiseerunud ning seetõttu ei ole otstarbekas hoone ümberehitamine. Vajalik on täiendavate rühmaruumide loomine, mida olemasolev hoone ei võimalda.

Planeeringulahendus näeb alale ette ühte ühiskondliku ehitiste maa krunti, mille suuruseks on kavandatud 12 200 m2. Ehitusõigus antakse kahekorruselise lasteaia hoone ehitamiseks kõrgusega kuni 10,0 meetrit. Ehitisalune pind on lubatud maksimaalselt 5000 m², kuhu kuuluvad ka abihooned. Lasteaia hoone juurde võib rajada kuus abihoonet kõrgusega kuni 5,0 meetrit.

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest. Krundile on näidatud hoonestusala Laste tänava poolsest servast järgides tee kaitsevööndit, ülejäänud külgedest on hoonestusala määratud 4 meetri kaugusele. Hoonete projekteerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega. Hoonestusalasse võib rajada mängu- ja spordiväljakuid ning puhkealasid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonete projekteerimisel tuleb silmas pidada, et säilitada tuleb 2. väärtusklassi kuuluvad puud ning võimalusel ka 3. väärtusklassi kuuluvad puud.

Hoonestusala sidumine kinnistupiiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Krundijaotus

Tammiku tee 4, Laste tn 4 ja osa Laste tänav L3 ning Laste tänav L1 kinnistutest moodustatakse neli ajutist krunti pos nr 1a, 1b, 1c, 1d. Sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa krunt pos nr 1 suurusega 12 200 m2 moodustatakse ajutiste kruntide kokku liitmisel.

## 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 2. Krundi määratud ehitusõigus*

| Pos nr | Krundi kasutamisesihtotstarve võisihtotstarbed //katastriüksusesihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või   nende puudumine maa-alal (põhi-   hoone / abihoone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus.Põhihoone maapealne / abihoone | Hoone suurim korruselisus.Põhihoone / abihoone (maapealne; maalune) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ÜL 100% // Üh 100% | 7 (1 / 6) | 5000 m² | 10 m / 5 m | 2k ; -1k /1k ; - |

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

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 15°

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas

Katusematerjal: rullmaterjal või plekk.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Teenindusõu ja prügimajandus kavandada planeeringuala varjulisemasse külge ja lasteaia õuealalt varjatuks. Mängualad kavandada krundi päikeselisemasse ossa.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Abihooned ja õuealale kavandatavad võimalikud paviljonid, varjualused, aiamajad jm peavad arhitektuurselt sobima lasteaia hoonega. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

## 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” ja Vabariigi Valitsuse 6. oktoobri 2011 määrus nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule”.

## Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine

Nõuded on määratud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määruse nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”.

Lähtudes kehtivast seadusandlusest tuleb tagada hoonete, teede ja platside vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja töötatud määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Tagada erivajadusega inimetele ligipääsetavus: hoonesse, parkimisvõimalused, juurdepääsetavad teed ja ühistranspordivõimalused, seega liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta.

Sissepääs hoonesse peab olema sissepääsutasandini astmeteta tõus panduse või muu samaväärse lahenduse abil ning sisenemisala peab olema hästi valgustatud. Hoonesisene avalikult kasutatav ruum peab olema takistuseta ligipääsetav liikumistee kaudu.

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks. Autoparklates on ette nähtud vähemalt üks koht invaautodele hoone peasissepääsule võimalikult lähedal.

Vastavalt määrusele liikumis- või nägemispuudega inimest teenindava sõiduki ning liikumispuudega juhi sõiduki parkimiseks peab parkimiseks ettenähtud alal olema vähemalt üks protsent kõigist parkimiskohtadest, kuid mitte vähem kui kaks kohta. Kui parkimiskoht asub kõnniteega paralleelselt, võib parkimiskoha laius olla 2,5 m juhul, kui auto servas on vähemalt 1,0 m vaba ruumi. Kavandatud parkimiskoha ja kõnnitee vahelise äärekivi kõrgus ei tohi olla üle 30 mm.

## Olemasoleva hoone lammutamine

Lammutatavatele hoonetele ja rajatistele koostada eraldi lammutusprojekt. Lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse reostunud või saastunud huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

## Piirded

Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 meetrit. Piirete laad lahendatakse koos hoone ehitusprojektiga. Ehitusprojektiga selgitada välja aia ja värava paigaldamise vajadus majandushooni poolses osas.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Sõidukitele on ette nähtud kaks juurdepääsu. Pääs töötajate autoparklasse ja teenindustranspordi juurdepääs toimub Tammiku tänavalt. Töötajate parkla 10 parkimiskohaga asub planeeringuala põhjaosas. Majandushoovi parkimise projekteerimisel tuleb arvestada, et seal oleks võimalik manööverdusruum teenindusautole. Külaliste parkla asub planeeringuala edelanurgas ning juurdepääs toimub Laste tänavalt. Lisaks on parkimisvõimalus Laste tänavast teisel pool teed Laste tn 5 kinnistul, mis määratakse ristkasutusse planeeringuala lasteaia ja Võsukese lasteaia vahel.

Ehitusprojektis näha ette ka jalgrattaparkla. Jalgratta parkimiskohad näha ette lasteaia kinnisel territooriumil kas hoone mahus ja/või eraldi jalgratta parklates. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad tuleb ette näha varjualusega. Lasteaia jalgratta parkimiskohtade arv ja asukoht lahendatakse hoone ehitusprojektis.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega, sh krundisisese parkla ja hoone vahel, et oleks tagatud kogu alal jalgrattal ja jalgsi liiklejate turvaline ja sidus liikumine. Nende liiklejate juurdepääsud on Laste tänavalt ja Tammiku teelt, kus asuvad olemasolevad kõnniteed. Lisaks on Tammiku teele nähtud võimalik kõnnitee asukoht kuni Tammiku tee 21 kinnistul asuva kõnniteega.

*Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus:*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ehitise liik | Asutuse asukohtLinnakeskus II kuni IV | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv  |
| Planeeritud lasteaed | 1 / 280 | 10000 / 280 = 36 | 32 |
| Planeeritaval maa-alal kokku |  | **36** | **32** |

Parkimiskohtade täpne arv kuulub täpsustamisele.

Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Lubatud hoonestuse ja teede rajamiseks ning õueala kujundamisel ette jäävate puude likvideerimine, kuid hoonestus, teed, parkimisalad ja õue kujundus tuleb kavandada selliselt, et säiliksid      2. väärtusklassi (väärtuslik puu) kuuluvad puud. Samuti säilitada maksimaalselt 3. väärtusklassi (oluline puu) kuuluvad puud.

Tammiku tee 4, Laste tn 4, Laste tänav L1 ja lähiümbruse haljastuse hinnangu koostas Dendro SJ OÜ 12.12.2022.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Uuringuala keskmes on Tõrukese lasteaia kinnistu. Sellest põhja- ja kirdesuunas asub kaitsealune Lehmja tammik, mille lasteaiapoolses servas kasvavad sarapuupõõsad ning saared ja pärnad. Mitu vana tammepuud kasvab lasteaia hoovi kirdenurgas. Idapoole Laste tänava äärsele muruväljakule on lasteaia lõpetajatele istutatud mõned tammepuud, mis eelkõige oma tähenduse tõttu on hinnatud väärtuslikeks, kuid eluspüsimiseks vajavad need asjatundlikku hooldust. Teiselpool lasteaeda kasvab kõnnitee ääres pikk rida noori pärnapuid, mille hulgast tuleks väheväärtuslikuks hinnatud puud asendada. Alleest põhjas keset muruplatsi kasvab tihe okaspuupuistu, mis on rajatud mõnikümmend aastat tagasi ridaistutusena kuuse-, seedermänni, hariliku männi ja siberi nulu taimedest. Varjutaluvad ja valgusnõudlikud puuliigid on istutatud segamini ning nüüdseks on viimastest mitmed hääbumas. Puistu vajab esimesel võimalusel harvendusraiet.*

haljastuse asukohad koos väärtusklassidega on välja toodud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

* kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist;
* puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
* kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
* puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
* pärast ehitustegevust on soovitav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Täiendada olemasolevat haljastust lastele sobilike põõsastega (selleks võivad olla tavapärased sõstrad: mustsõstar, punanesõstar; põõsaskirss jms). Lisaks näha ette haljastusprojektiga vastavad haljasalad (kaevevabad peenrad lastele sobiliku kõrgusega), kus õppetöö raames on võimalik lastel taimmaterjali istutada (lilled, maitsetaimed, köögiviljad vmt) ja nende eest hoolt kanda.

Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 “Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” ja puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht 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 sõlmib vastava lepingu. Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. 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”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritava hoone tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjevesi saadakse olemasolevatest hüdrantidest Tammiku teel ja Laste tänavalt, vt joonis AS-05, „Tehnovõrkude koondplaan“.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

## Servituudi 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 4. Servituutide seadmine

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Teeniv kinnisasi/isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi seadmise vajadus |
| Krunt pos nr 1 | Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Laste tänav L3(65301:003:1163) |
| Laste tänav L1(65301:003:1153) |
| Laste tänav L3(65301:003:1163) | *Sidekaabli valdaja kasuks (täpsustub ehitusprojektiga)* | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Laste tänav L1(65301:003:1153) |
| Krunt pos nr 1  | AS ELVESO | sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala: |
| Laste tänav L2(65301:003:1179) | *Sidekaabli valdaja kasuks (täpsustub ehitusprojektiga)* | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Laste tn 3(65301:003:0699) |
| Tammiku tee (65301:003:1146) | AS ELVESO | sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Lehmja tammik 1 (65301:003:1152) | AS ELVESO | sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |

## 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 ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 23.02.2023. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 020.

Planeeritud krundil on olemasolevad liitumispunktid reovee kanalisatsiooniga ja veevarustusega. Veetorustiku liitumispunkt asub planeeringuala põhjaosas Tammiku tee ääres. Liitumispunkt reovee kanalisatsiooniga asub naaberkrundil Tammiku tee 21 (katastriüksuse tunnus 65301:003:0059).

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett ja reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 100,0 m3/kuus (5,0 m3/d).

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan. AS-05 Tehnovõrkude koondplaani joonisele on kanalisatsioonitrassi liitumispunktile peale märgitud olemasolev kaevu kaane absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus. Sidevõrguga ühinemine on toodud joonisel AS-06 Sidevõrgu ühinemise skeem.

### 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.

Krundi põhjapoolsest parklast ja põhihoone katuselt kogutakse sademevesi kokku ning see juhitakse Tammiku teel olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni. Krundi muudelt aladelt immutatakse sademevesi pinnasesse.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Vajadusel on lubatud hoone- ning mängu- ja spordiväljakute aluse maapinna tasandamine. Täpne vertikaalplaneerimine ja sademeveee lahendus tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja parklate/väljakute asukohale. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja tänava alale.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 20.02.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 440032.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×250 A.

Planeeritud krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Laste tn 5 (katastriüksuse tunnus 65301:003:1138) kinnistul asuvast alajaamast Musta.

Tarbijani on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki teed, väljaspool sõiduteid. Krundi liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Täiendavad tingimused:

* kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
* elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS Connecto Eesti poolt 31.03.2023 koostatud sidevarustuse tehnilised tingimused.

Sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on ELASA sidekaev 085K19-B, milles kaablimuhv 085M38. Ühinemispunkt asub Laste tn 3 katastriüksusel (katastritunnusega 65301:003:0699). Sidevarustus on lahendatud operaatorineutraalse sidetaristu baasil.

Moodustavale krunti piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus planeeritavale hoonele. Sidetrass 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:

* Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega;
* Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 085K19-B;
* Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 085K19-B võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul;
* Kaabli ühendamiseks muhvi 085M38 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA’lt klienditellimus KLT.

### Soojavarustus

Soojavarustuse lahenduse koostamise aluseks on AS ELVESO poolt 10.03.2023 koostatud soojavarustuse tehnilised tingimused.

Olemasolev liitumispunkt kaugküttevõrguga 2×DN 65/160 asub planeeringuala põhjapiiri ääres Tammiku teel.

AS ELVESO on nõus varustama hoonet soojusenergiaga Jüri aleviku kaugküttevõrgust, vastavalt kavandatava hoonete projekteeritavale summaarsele maksimaalsele hetkevõimsustele küttele, ventilatsioonile ja soojale tarbeveele 440 kW.

Soojuskoormused täpsustakse soojusvarustuse tehnilise projektiga, kui on selgunud hoonete täpne soojuskoormus.

Detailplaneeringuga on esitatud soojavarustuse põhimõtteline lahendus, mis kuulub täpsustamisele eriosade projektide koostamise käigus.

## 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.

# 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 on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* planeeringuala on ehitisregistri andmetel hoonestatud;
* planeeringualal asub väärtuslik kõrghaljastus;
* tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”;
* planeeringuala 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 26.01.2023) 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 (16.01.2023) asub planeeringualal osaliselt kinnismälestise kaitsevööndis (muistsed põllud);
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (16.01.2023) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

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;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon;
* kinnismälestise kaitsevöönd.

## 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 määruse 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 4. märtsi 2002. a määruses 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.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala 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 AS 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.

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.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

Vabariigi Valituse 6. oktoobri 2011. a määruses nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“ sätestatud tervisekaitsenõuded kehtivad koolieelse lasteasutuse (edaspidi lasteasutus) maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule. Määruse kohaselt peab olema ruumide siseõhu aasta keskmine radoonisisaldus väiksem kui 200 bekerelli kuupmeetris (Bq/m³) ja gammakiirguse doosikiirus alla 0,5 mikrosiiverti tunnis (µSv/h).

**Enne ehitusprojekti koostamist tuleb teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised.**

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Tõrukese lasteaia detailplaneeringu osas.

## Kinnismälestise kaitsevöönd

Planeeringuala idapoolne osa ulatub muistsed põllud kinnismälestise kaitsevööndisse.

Kuna planeeringualal asub juba olemasolev lasteaed ning käesoleva detailplaneeringuga nähakse olemasoleva hoone lammutamine ning uuega asendamine ei ohusta see kinnismälestist.

Muinsuskaitseamet annab oma kirjas nr 5.1-17.5/195-1 07.02.2023 nõusoleku detailplaneeringu lahendusele.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

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 ühiskondlik ehitis abihoonetega.

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**

Koostatava detailplaneeringuga kavandatav peab silmas kõiki olulisi aspekte meeldiva ja turvalise keskkonna loomiseks. Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on pigem positiivne, sest luuakse lastele ja lasteaia personalile tänapäevastele nõuetele kohane hoone ning väliruum. Samuti korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele. Põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Uus hoone ja aed tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringuala idapoolne osa ulatub muistsed põllud kinnismälestise kaitsevööndisse. Kuna planeeringualal asub juba olemasolev hoonestus, ei mõjuta käesolev planeering kinnismälestist.

Ülejäänud 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 olemasoleva lasteaia lammutamist ning see asendada uue hoonega. 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.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 1,22 ha

Kavandatud kruntide arv 1

Krunditava ala maa bilanss:

 ühiskondlike ehitiste maa 12 200 m² 100%

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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;
* tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine;
* hoonete, taristu, so teede, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* hoonete, taristu, so teede, hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine.

Hoone ja tehnilise taristu projekteerimine ja väljaehitamine teostatakse üheaegselt.

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)