

**Töö nr 500**

**Harjumaa, Rae vald, Suuresta küla**

**SELMA KINNISTU (65303:003:0251) JA**

**SELMA KINNISTU (65303:003:0249)**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD: Heiti Karafin

Kristjan Kostin

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

5698 3389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc134027894)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc134027895)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc134027896)

[3.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc134027897)

[3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs 4](#_Toc134027898)

[3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc134027899)

[3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc134027900)

[4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc134027901)

[4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc134027902)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc134027903)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc134027904)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc134027905)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc134027906)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc134027907)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc134027908)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc134027909)

[5.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc134027910)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc134027911)

[6.1. Krundijaotus ja hoonestusala 7](#_Toc134027912)

[6.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc134027913)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc134027914)

[6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc134027915)

[6.5. Avalik ruum 8](#_Toc134027916)

[6.6. Piirded 8](#_Toc134027917)

[6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc134027918)

[6.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus 9](#_Toc134027919)

[6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc134027920)

[6.9. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc134027921)

[6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc134027922)

[6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 10](#_Toc134027923)

[6.12. Servituutide seadmise vajadus 10](#_Toc134027924)

[6.13. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc134027925)

[7.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 10](#_Toc134027926)

[7.13.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 11](#_Toc134027927)

[7.13.3. Elektrivarustus 11](#_Toc134027928)

[7.13.4. Sidevarustus 11](#_Toc134027929)

[7.13.5. Soojavarustus 11](#_Toc134027930)

[7.14. Planeeringuala tehnilised näitajad 11](#_Toc134027931)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 11](#_Toc134027932)

[7.1. Eessõna 11](#_Toc134027933)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avarii-olukordade esinemise võimalikkus 11](#_Toc134027934)

[7.3. Müra ja vibratsioon 12](#_Toc134027935)

[7.4. Põhjavee kaitse 12](#_Toc134027936)

[7.5. Radooniriski vähendamise võimalused 12](#_Toc134027937)

[7.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 12](#_Toc134027938)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 12](#_Toc134027939)

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

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaanid koostas geodeesiakeskus OÜ AderGeo, 22.03.2022, töö nr M010122 ja 20.02.2023, töö nr M0220223.

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

# SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Selma kinnistute jagamine kolmeks elamumaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse hoonestusõigus kuni kahekorruseliste üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 25531 m².

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13);
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
* 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);
* lennuvälja piirangupinnad;
* 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”;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kahe katastriüksuse jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest ~ 1 km kaugusel Suuresta küla lõunapoolses osas.

Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeringualale tagatud Golfi teelt, mille kaudu pääseb 11202 Vaida-Urge teele (Saare tee).

Suuresta külas ning samuti Vaida alevikus on viimastel aastatel toimunud aktiivne elamuehitus nii väike-, korter- kui ka ridamajade näol. Küla läbiva Golfi tee lähialal paiknevad olemasolevast ridaküla struktuurist lähtuvad elamumaad. Kirdesuunal asub golfiväljak Rae Golf. Mitmed matkakarajad naaberkülas, Veskitagusel. Lõunasuunal Vaida aleviku kõrval asuvad ärimaa sihtotstarbega kinnistud.

Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks ning palju põllumaid on müüdud elamuarendajatele.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Vaida alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~1.5 km kaugusele.

Vaidas asub kool, spordikompleks, raamatukogu ja kauplused.

Lähim bussipeatus asub 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel 1,2 km kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

* Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee);
* head ühendusteed lähimate asulatega;
* arenev elukeskkond;
* lasteaia ja põhikooli lähedus.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse elamumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides määratud teekaitsevööndit.

Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta, kus elamumaa krundid asetsevad lõuna- ja idasuunal.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* piirkonna üldisest välisilmest lähtuvalt jätkates ridaküla struktuuri, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe kasutusse võtmine;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

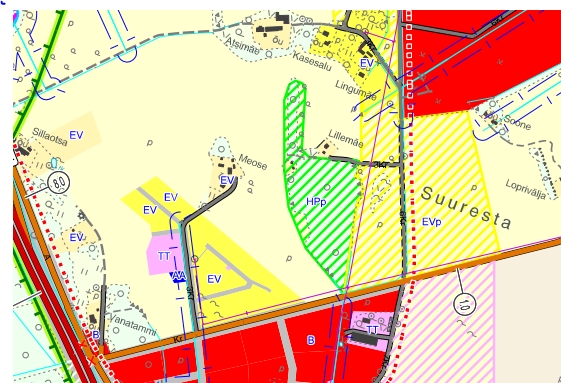
## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asuvad katastriüksused elamumaa juhtotstarbega maa-alal. Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringut.

Katastriüksuste puhul tegemist põllu/loodusliku rohumaaga.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 kohaselt mõeldakse elamumaa all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi. Üldplaneeringu peatükis 4.2 on sätestatud üldised maade kasutamis- ja ehitustingimused hajaasustusaladel, mida tuleb järgida detailplaneeringuid koostades.

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist



Planeeringuala

Rae valla üldplaneeringus Suuresta külas määratud piirkondlikud hoonestustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 6 m;
* kuni 3 abihoonet ehitisealune pind kuni 100 m²;
* krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m;
* parkimine lahendada omal krundil.

Rae valla üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve väikeelamumaa ja haljasala maa. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas, Suuresta külas. Planeeringuala suurus on 25531,0 m². Planeeritav ala asub Suuresta küla lõuna osas, eemal valla suurematest koondumispunktidest. Küla piirneb lõunasuunal Vaida alevikuga, mis asub 1,5 km kaugusel.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Selma – (Maa-ameti andmetel 24.03.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65303:003:0251;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 9677 m².

Selma – (Maa-ameti andmetel 24.03.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65303:003:0249;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 15854 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Golfi tee L8 | 12839 m² | 65303:003:0289 | Transpordimaa 100% |
| Golfi tee L5 | 7406 m² | 65303:003:0772 | Transpordimaa 100% |
| Kevade | 7408m² | 65301:001:5770 | Maatulundusmaa 100% |
| Niine | 10,0 ha | 65303:003:0102 | Maatulundusmaa 100% |
| Suur-Lillemäe | 18067 m² | 65303:003:0699 | Maatulundusmaa 100% |
| Atsimäe | 34,95 ha | 65303:003:0113 | Maatulundusmaa 100% |
| Suure-Põlluotsa | 14164 m² | 65303:003:0293 | Maatulundusmaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Golfi tee L5 kaudu.

## Olemasolev tehnovarustus

Kinnistut läbib Vaida II:ARU keskpinge õhuliin, kaitsevööndiga 20 m laiuselt. Piki Golfi teed kinnistute piiril paikneb keskpinge maakaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Suure osa planeeringualast moodustab rohumaa. Kõrghaljastus kasvab peamiselt ala läänepoolsemas osas, kus leidub enim sookaski, aga ka halle leppasid, harilikke haabasid, toomingat ja pajupõõsaid.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* keskpinge liini kaitsevöönd, liini keskmest 10 meetrit mõlemale poole liini;
* teekaitsevöönd 20 m;
* maaparandussüsteemi mõjuala.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Kokku moodustatakse 3 üksikelamu krunti ja 2 maatulundusmaa krunt. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused. Kruntidele pos 1, pos 2 ja pos 4 soovitakse rajada neli hoonet, üks elamu ja kolm abihoonet. Krunt pos 2 ja 5 on planeeritud ilma hoonestuseta.

Pos 1, pos 3 ja pos 4 on planeeritud elamumaa ja pos 2 ja pos 5 maatulundusmaa sihtotstarbega. Planeeritud üksikelamu elamumaa kruntide suurused on: pos 1 – 4377 m², pos 3 – 3647 m² ja pos 4 – 3358 m².

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 5 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Ehitusjoon on määratud kruntidele lähtuvalt Golfi tee teekaitsevööndi ulatusest.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04.

*Tabel 2. Krundi ehitusõigus.*

| Pos nr | Krundi kasutamise  sihtotstarve või  sihtotstarbed //  katastriüksuse  sihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal  (põhihoone / abihoone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind  põhihoone/abihoone | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus:  põhihoone/abihoone |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP 100%//E 100% | 4 (1 / 3) | 600 m² / 300 m² | 9 m / 6 m |
| 2 | ML 100% // M100% | - | - | - |
| 3 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 500 m² / 250 m² | 9 m / 6 m |
| 4 | EP100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 500 m² / 250 m² | 9 m / 6 m |
| 5 | ML 100% // M100% | - | - | - |

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

Üksikelamu juurde võib rajada kuni 3 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 100 m² (kokku 300 m²).

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: üksikelamul 20 – 45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise viimistlusmaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

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

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

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

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

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

## Avalik ruum

Avalik ruum hõlmab juurdepääsu Golfi tee L5 alalt Suur-Lillemäe kinnistule.

## Piirded

Lubatud on rajada puidust lattaed, kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire kuni 1,5 m kõrge, lähtuda naaberkinnistute lahendustest.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

### Teed ja tänavad, parkimiskorraldus

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

*Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritav üksikelamu | 3 × 2 = 6 | 9 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **6** | **9** |

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

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on haritav maa ja rohumaa, kõrghaljastus kasvab planeeringuala äärealal. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hooneid olemasoleva kõrghaljastuse kohale planeeritud ei ole.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m.

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

## 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 EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

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

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

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

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

Rae valla jäätmehoolduseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmeid, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

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

**Ehitusprojektis tuleb välja tuua:**

* jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
* pinnasetööde mahtude bilanss;
* selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
* jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

## 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.

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. 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 |
| Krunt pos nr 2 |  | Planeeritava puurkaevu hooldusala 20 m |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krunt pos nr 3 | Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus antakse järgnevas projekteerimise etapis. Selle koostamisel arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Kavandatud on lokaalsed lahendused ning need on lubatud ainult seniks, kuni vee- ja kanalisatsiooni trassid jõuavad piirkonda, sel juhul on kohustus liituda ÜVKga 12 kuu jooksul;

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntide varustamine veevärgi ja kanalisatsiooniga on planeeritud lokaalselt.

Veevarustus on kavandatud lokaalselt puurkaevu baasil.

Reovee kanalisatsioon on kavandatud lokaalselt, mille lahendus antakse planeeringu koostamisel.

### 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”.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

### Sidevarustus

Selma kinnistute piirkonnas Telia siderajatised puuduvad ja puudub võimalus liituda kaasaaegase Telia kaablivõrguga. Tellijal on võimalus interneti ja TV teenust tellida mobiilivõrgu baasil.

### Soojavarustus

Käesolev planeering kütteliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovitab elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 25531 m²

Kavandatud kruntide arv 5

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 11392 m² 45%

maatulundusmaa 14139 m² 55%

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

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

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avarii-olukordade 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 ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette 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 heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

## Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus on lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovesi käideldakse lokaalselt, tuleb tagada 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.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

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.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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