

**Töö nr 500**

**Harjumaa, Rae vald, Suuresta küla**

**SELMA KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING (kovID DP1250)**

****

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 JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc201828405)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc201828406)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc201828407)

[3.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc201828408)

[3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs 5](#_Toc201828409)

[3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc201828410)

[3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc201828411)

[4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc201828412)

[4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc201828413)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc201828414)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc201828415)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc201828416)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc201828417)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc201828418)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc201828419)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc201828420)

[5.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc201828421)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc201828422)

[6.1. Krundijaotus ja hoonestusala 8](#_Toc201828423)

[6.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc201828424)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc201828425)

[6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc201828426)

[6.5. Avalik ruum 9](#_Toc201828427)

[6.6. Piirded 9](#_Toc201828428)

[6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc201828429)

[6.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus 9](#_Toc201828430)

[6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc201828431)

[6.9. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc201828432)

[6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc201828433)

[6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 10](#_Toc201828434)

[6.12. Radoon 11](#_Toc201828435)

[6.13. Servituutide seadmise vajadus 11](#_Toc201828436)

[7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS 11](#_Toc201828437)

[7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 12](#_Toc201828438)

[7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 12](#_Toc201828439)

[7.3. Elektrivarustus 13](#_Toc201828440)

[7.4. Sidevarustus 13](#_Toc201828441)

[7.5. Soojavarustus 13](#_Toc201828442)

[7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad 14](#_Toc201828443)

[8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 14](#_Toc201828444)

[8.1. Eessõna 14](#_Toc201828445)

[8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avarii-olukordade esinemise võimalikkus 14](#_Toc201828446)

[8.3. Müra ja vibratsioon 14](#_Toc201828447)

[8.4. Põhjavee kaitse 14](#_Toc201828448)

[8.5. Radooniriski vähendamise võimalused 14](#_Toc201828449)

[8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 15](#_Toc201828450)

[9. PLANEERIGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 15](#_Toc201828451)

[10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 16](#_Toc201828452)

1. **Joonised**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 01.09.2023. a väljastatud tehnilised tingimused nr 458335.

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaanid koostas geodeesiakeskus OÜ AderGeo, 22.03.2022, töö nr M010122 ja 20.02.2023, töö nr M0220223;
* Selma maaüksuse haljastuse hinnang. OÜ Visioon Haljastus, töö nr 468/2023, 13.09.2023. a.

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 ehitusõigus kuni kahekorruseliste üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 25531 m².

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae vallavalitsuse 29.08.2023 korraldus nr 1703 Suuresta küla Selma kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
* 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 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
* 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 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* 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 matkarajad 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 vahetult planeeringuala kõrval Golfi teel.

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 väärtus
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

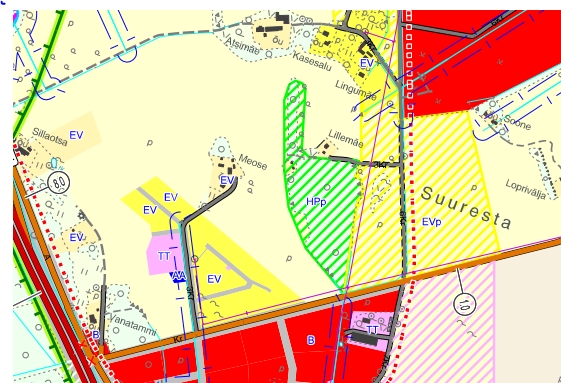
## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu järgselt asuvad katastriüksused osaliselt perspektiivse elamumaa ja osaliselt perspektiivse haljasala parkmetsamaal. Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringut.

Katastriüksuste puhul tegemist põllu/loodusliku rohumaaga ja osaliselt kõrghaljastatud alaga.

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 täiskasvanud taime kõrgus on min 6 m
* parkimine lahendada omal krundil.

Rae valla üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve perspektiivne elamumaa ja perspektiivne haljasala ja parkmetsamaa. 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- ja Ruumiameti andmetel 06.02.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65303:003:0251
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
* katastriüksuse pindala: 9680 m²

Selma – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 06.02.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65303:003:0249
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
* katastriüksuse pindala: 15857 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 | 12843 m² | 65303:003:0289 | Transpordimaa 100% |
| Golfi tee L5 | 7406 m² | 65303:003:0772 | Transpordimaa 100% |
| Kevade | 7408 m² | 65301:001:5770 | Maatulundusmaa 100% |
| Niine | 100003 m² | 65303:003:0102 | Maatulundusmaa 100% |
| Suur-Lillemäe | 18053 m² | 65303:003:0699 | Maatulundusmaa 100% |
| Atsimäe | 349589 m² | 65303:003:0113 | Maatulundusmaa 100% |
| Suure-Põlluotsa | 14177 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 kus suurem osa puittaimi kasvab maaüksuse edelaosas.

OÜ Visioon Haljastus, töö nr 468/2023, 13.09.2023. a. teostati haljastuse hinnang. Selle kohaselt põhjapoolses osas kasvab haljastust hajusalt, kagupoolses osas puittaimi ei kasva, edelaosas kasvab puistu. Põhjapoolses osas on peamiselt levinud raagremmelgad, harilik türnpuu ja aed õunapuud. Edelaosa puistu jaguneb iseloomu osas kaheks – idapoolsem osa puistust on harvendatud ning kasvama on jäetud peamiselt nooremapoolsed haavad. Läänepoolsem osa puistust on tihe sarapik, kus puurindes kasvab valdavalt hajusalt keskmises eas haabasid, servaalad on puude osas mõnevõrra liigirikkamad.

III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 4 haljastuslikku objekti – puistu nr 53, 1 puude ja põõsaste rühm, 1 arukask ja 1 viirpuupõõsas. IV väärtusklassi on hinnatud kogu ülejäänud haljastus.

Selma maaüksuse idaosas kasvab III kaitsekategooria taimeliik laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*). Taime kasvutingimuste säilitamisel on oluline säilitada lisaks III väärtusklassi arukasele ja ka puistus nr 3 kasvavad puud ning kaaluda ka IV väärtusklassi raagremmelga nr 1 säilitamist. Paju- ja türnpuupõõsaste levikut seal tuleks piirata.

## 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 ja 2 maatulundusmaa krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused. Kruntidele pos 1, pos 3 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 planeerimisseaduse § 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 | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone) | Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind: põhihoone / abihoone | Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 600 m² / 300 m² | 9 m / 6 m |
| 2 | ML 100% // M 100% | - | - | - |
| 3 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 500 m² / 250 m² | 9 m / 6 m |
| 4 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 500 m² / 250 m² | 9 m / 6 m |
| 5 | ML 100% // M 100% | - | - | - |

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: elamu – maapinnast 9 m; abihoone 6 m maapinnast

Maksimaalne korruselisus: elamu – 2 korrust ja keldrikorrus; abihoone 1 korrus ja keldrikorrus

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

Vältida ümarpalgi kasutust

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

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.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Lähtuda seisukohast, et hooned moodustaksid grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## 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.

Piirdeaiad on planeeritud läbiva sisetee osas 2 m ja piirkonda läbiva (Golfi tee) tee puhul 10 m kaugusele transpordimaa piirist.

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.

Munitsipaalomandis oleva tupiktee lõppu on planeeritud ümberpöördekoht tagamaks pääste- ja hooldussõidukitele manööverdus võimaluse.

Ehitustööde planeerimisel arvestada Lillemäe ja Tuulevee kinnistutele juurdepääsu tagamisega. Peal ehitustööde lõppu Golfi tee L5 katend taastada samaväärsega. Golfi tee äärde on perspektiivselt kavandatud jalgratta- ja jalgtee, vt joonised AS-04 ja AS-05.

*Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.*

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

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

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hooneid olemasoleva kõrghaljastuse kohale planeeritud ei ole.

Laialehelise neiuvaiba kaitsmiseks säilitada läheduses kasvavad puud ja nende rühmad (haljastuslik objekti nr 1, 3 ja 4). Puude ja põõsaste rühmast nr 3 oleks mõistlik jätta kasvama raagremmelgad ja arukased, kuid pajude ja türnpuu levikut võiks piirata, et vältida lähiümbruse võsastumist.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus ja laialehelise neiuvaiba kasvukoha kaitsmise täpne lahendus (ala piiramine) tuleb anda hoone eelprojekti 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.

Golfi tee äärses osas on planeeritud puuderivi. Puude istutuse vahekaugus lähtuvalt taimede saavutatavast kõrgusest. Edasise projekteerimise käigus antakse täpne puude liik, lähtuvalt sellest puude asukoht ja istutuskaugus (eelpool antud standardist lähtuvalt).

Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.[[1]](#footnote-1)).

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt 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. Pos 1 piirile juurdepääsuga Golfi teelt on planeeritud kuivhüdrant. Hüdrandi toide on planeeritud krunt pos 1 olemasolevast tiigist.

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.

Lähim olemasolev hüdrant (nr 504) asub Golfi teel ~1 km kaugusel kagusuunal. Lisaks on krundile pos nr 2 planeeritud kuivhüdrant, mille tulekustutusvesi saadakse krundi pos nr 1 olevast tiigist.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada tingimusega, et juhul kui välist tuletõrje kustutustvett mingil põhjusel ei ole võimalik lahendada tiigi baasil, tuleb leida mõni teine nõuetekohane lahendus.

## 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
* valgustatu.

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.

## Radoon

Radoonitase (30 – 50 kBq/m3) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 normaalsel tasemel. Vt <http://www.envir.ee/sites/default/files/harjumaa_radoonikaart.pdf>.

Vastavalt nimetatud standardile on radoonitaseme vähendamise meetmed järgmised:

* tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse tuulutus)
* tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamise;
* tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon
* tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel

## 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 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist. |
| Veetrassi ja kuivhüdrandi valdaja kasuks | Veetrassile torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m |
| Krunt pos nr 2 | Veetrassi ja kuivhüdrandi valdaja kasuks | Veetrassile torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m  Ümberpöördekoha ulatuses |
| Krunt pos nr 2 | Rae valla kasuks | Ümberpöördekoha ulatuses |
| Krunt pos nr 3 | Elektrilevi OÜ | Elektripaigaldise jaotus- ja liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krunt pos nr 4 | Elektrilevi OÜ | Elektripaigaldise jaotus- ja liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| puurkaevu valdaja kasuks | Madalpinge maakaablile, äärmisest kaabli teljest mõlemale poole 1 m. |
| Krunt pos nr 5 | kruntide pos nr 1, 3 ja 4 kasuks | Veetrassile torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.  Madalpinge maakaablile, äärmisest kaabli teljest mõlemale poole 1 m |
| puurkaevu ja selle juurde-pääsule valdaja kasuks | Puurkaevu hooldusala (r=10 m) ja juurdepääs ulatuses (3 m laiuselt).  Ümberpöördekoha ulatuses |
| Krunt pos nr 5 | Rae valla kasuks | Ümberpöördekoha ulatuses |

**Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

katastriüksus Golfi tee L5 (katastritunnus 65303:003:0772):

* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi kruntide pos nr 1, 3 ja 4 kasuks
* madalpinge maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit

# 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 tarbimisega kuni 10 m³/ööpäevas puurkaevu baasil. Puurkaevule on ette nähtud R = 10 m hooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Reovee kanalisatsioon on kavandatud lokaalselt mahutite baasil.

Lokaalse puurkaevu ja kanalisatsiooni väljatöötamisel peab arvestama alljärgneva seadusandlusega:

* keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus”;
* keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või   -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid.”
* keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
* Veeseaduse 6. peatüki 2. jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine” ning 3. jagu „Kanalisatsiooniehitise veekaitsenõuded”.

Planeeringuala on vastavalt Põhjavee kaitstuse kaardile kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Heitvee veekogusse juhtimine või pinnasesse immutamine ei ole planeeritud.

Lähtuvalt Rae valla ÜVK kavast on tehnovõrkude koondplaanile kantud perspektiivsed ÜVK trassiid, mis hakkavad kulgema Golfi tee maa-alas. Liitumispunkte perspektiivsete trassidele ei ole kantud tulenevalt asjaolust, et planeeringus näidatud hoonestuse asukohad on indikatiivsed, mis määratakse hoonete ehitusprojektiga. Samas kõik planeeritud krundid piirnevad Golfi teega ja nende liitumine perspektiivsete ÜVK trassidaga on võimalik otse Golfi teelt.

Planeeringuga on antud esmane võimalik lahendus puurkaevu ja mahutite asukoha kohta. Täpsemad puurkaevu ja reovee mahutite asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

Kinnistusisene vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

## Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükk 9.3 „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”.

Arvestades, et rohealade osakaal planeeringualal on piisavalt suur on planeeritud sademevesi immutada pinnasesse kruntide piires ja rakendades täiendavaid lokaalseid meetmeid. Sademevee käitlemise osas tuleb lähtud põhimõttest, et see on pigem vajalik ressurss, mida tuleb lokaalselt mitmel erineval viisil planeeringuala piires keskkonnale säästlikult/vajalikult kasutada, mitte kuhugi kasutult kanalisatsiooni kaudu ära juhtida.

Sademevee lokaliseerimiseks tekke kohas on mitmeid võimalusi, mida on võimalik rakendada ka antud planeeringu realiseerimisel, sh on nimetatud mõned võimalused:

* vett läbilaskvad katendid sissesõidu ja maapealse parkla osas
* hoonete katustele langeva sademevee kogumine, et seda kasutada sademete vaesemal ajal kinnistu taimestiku kastmiseks

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

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

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Samuti tuleb ehitusprojekti koostamisel arvestada asjaoluga, et maapinna tohib tõsta maksimaalselt 0,5 meetrit.

## Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 458335, 01.09.2023. a.

Detailplaneeringu ala toide pos 3 ja pos 4 osas on planeeritud alajaama Atsimäe:(Rae) baasil. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud teha sisselõige fiidri F2 0,4 kV kaablisse kruntide piiril, kuhu on planeeritud 0,4 kV jaotuskilp ja liitumiskilp. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piirile ja on vabalt teenindatavad. Pos 1 krundi elektritoide on planeeritud olemasolevast liitumiskilbist. Elektritoide liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Päikesepaneelide (PV) lamekatusele paigaldamisel arvestada standardi EVS 920-5:2023 alates 2024. a täpsustatud nõudeid pindpaigaldiste.

## Sidevarustus

Selma kinnistute piirkonnas puudub sidekanalisatsioon. Interneti ja TV teenust on võimalik tellida õhu kaudu teenust pakkuvatelt ettevõtetelt mobiilivõrgu baasil.

## Soojavarustus

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

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

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

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

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

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

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## 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 kaitsmata ja 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.

# PLANEERIGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud kolme üksikelamu rajamisega Vaida piirkonda kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Lähim bussipeatus asub planeeringuala kõrval Golfi teel. Läheduses asuva Vaida alevikus paiknevad algkool, lasteaed, raamatukogu vms asutused. Samuti asuvad antud alevikus mitmed elukondlikke teenuseid pakkuvad ettevõtted. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad kultuurimälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamute ja abihoonete 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. Planeeringu lahendus näeb alale ette üksikelamute rajamise, kus on lubatud rajada kokku koos abihoonega kolm hoonet. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

1. Planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega huvitatud isiku kulul
2. seada vajalikud servituudid
3. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks
4. planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud toimub huvitatud isiku kulul
5. rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine
6. planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine
7. hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

1. Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/pesitsusrahu>. [↑](#footnote-ref-1)