**Shape

Description automatically generated**

|  |  |
| --- | --- |
| PlanID | DP1277 |
| Detailplaneeringu nimetus | Järveküla Oda tee 2 ja Oda tee 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering |
| Koostaja ärinimi | Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159 |
| Planeerija | Loona Lepp, volitatud arhitekt tase 7 |
| Koostamise kuupäev | 2025-03-18 |
| Huvitatud isik | Ingomar Künnapuu |

|  |  |
| --- | --- |
| *Osaühing Visioonprojekt*  *reg nr 10481526*  *Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 www.visioonprojekt.eu* | *tel +372 5017159*  *loona@visioonprojekt.eu*  *MTR EP10481526-0001*  *(reg kuupäev 27.03.2003)* |

**SISUKORD**

**Seletuskiri**

**Joonised**

Joonis 1 – asukohaskeem

Joonis 2 – kontaktvöönd

Joonis 3 – tugiplaan

Joonis 4 – põhijoonis

Joonis 5 – kehtetuks muutuva ala joonis

Joonis 6 - illustratsioonijoonis

**LISAD**

**Tehnilised tingimused**

**Haljastuse hinnang**

**Koostööd kajastavad dokumendid**

**SELETUSKIRI**

**SISUKORD**

[1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid 4](#_Toc181791896)

[1.1 Planeeringu koostamise alusdokument 4](#_Toc181791897)

[1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud 4](#_Toc181791898)

[2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk 4](#_Toc181791899)

[3 Olemasoleva olukorra iseloomustus 4](#_Toc181791900)

[3.1 Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed 4](#_Toc181791901)

[3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 06.11.2024) 4](#_Toc181791902)

[3.3 Olemasolevad ehitised 5](#_Toc181791903)

[3.4 Olemasolev haljastus 5](#_Toc181791904)

[3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef 5](#_Toc181791905)

[3.6 Olemasolev liiklusskeem 5](#_Toc181791906)

[3.7 Kitsendused 5](#_Toc181791907)

[4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused 6](#_Toc181791908)

[4.1 Planeeritava ala lähiala kirjeldus 6](#_Toc181791909)

[4.2 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused 6](#_Toc181791910)

[4.3 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hinnangud 6](#_Toc181791911)

[5 Detailplaneeringu lahendus 7](#_Toc181791912)

[5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte 7](#_Toc181791913)

[5.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 7](#_Toc181791914)

[5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine 8](#_Toc181791915)

[5.4 Kruntide hoonestusalade määramine 8](#_Toc181791916)

[5.5 Kruntide ehitusõiguse määramine 8](#_Toc181791917)

[5.6 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine 8](#_Toc181791918)

[5.7 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine 9](#_Toc181791919)

[5.8.1 Elektrivarustus 9](#_Toc181791920)

[5.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon 9](#_Toc181791921)

[5.8.3 Sademevee ärajuhtimine 9](#_Toc181791922)

[5.8.4 Sidevarustus 9](#_Toc181791923)

[5.8.5 Soojavarustus 9](#_Toc181791924)

[5.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine 9](#_Toc181791925)

[5.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine 9](#_Toc181791926)

[5.11 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine 10](#_Toc181791927)

[5.12 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine 10](#_Toc181791928)

[5.13 Servituutide seadmine 11](#_Toc181791929)

[5.14 Tuleohutus 11](#_Toc181791930)

[5.15 Planeeringu elluviimisega kehtetuks muutuvad planeeringud 11](#_Toc181791931)

[6 Detailplaneeringu elluviimise kava 11](#_Toc181791932)

# Planeeringu koostamise lähtedokumendid

## Planeeringu koostamise alusdokument

Rae Vallavalitsuse 18. juuni 2024 korraldus nr 1001 ,, Järveküla Oda tee 2 ja Oda tee 4 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine’’.

## Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 2297G24, 09.07.2024.

Haljastuse hinnang Dendro SJ OÜ töö, 24.09.2024.

# Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistutele varasemalt kehtestatud

detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

# Olemasoleva olukorra iseloomustus

## Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Planeeritava maaüksuse nimetus | katastritunnus | pindala | sihtotstarve |
| Planeeritavasse alasse kuuluvad kinnistud | | | |
| Oda tee 2 | 65301:001:2447 | 2024 m² | Elamumaa 100% |
| Oda tee 4 | 65301:001:2449 | 2052 m² | Elamumaa 100% |
| Naabermaaüksused | | | |
| Oda tee 6 | 65301:001:2453 | 2406 m² | Elamumaa 100% |
| Oda tee | 65301:001:2444 | 2209 m² | Transpordimaa 100% |
| Kindluse tee L1 | 65301:001:2486 | 10283 m² | Transpordimaa 100% |
| Vahemetsa tee 1 | 65301:001:2457 | 5061 m² | Elamumaa 100% |

## Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 06.11.2024)

1. Planeerimisseadus;

2. Ehitusseadustik;

3. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsus nr 134);

4. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu

18.10.2022 määrus nr 11);

5. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae

Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);

6. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad

nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);

7. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri

17.10.2019 määrus nr 50);

8. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016

määrus nr 58);

9. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise

kava aastateks 2024 – 2035;

10.Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);

11.Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise

kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);

12.Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja

detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);

13.Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse

15.02.2011 määrus nr 14);

14.Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;

15.Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

Planeeritaval alal kehtiv Järveküla Sepa elamukvartal ja lähiala detailplaneering (DP0262), kehtestatud 20. märts 2007 nr 251.

## Olemasolevad ehitised

Oda tee 2 kinnistul asub kahe korteriga elamu ehr koodiga 120704940

Oda tee 4 kinnistul asub kahe korteriga elamu ehr koodiga 120704959

## Olemasolev haljastus

Planeeritaval alal kasvavad mõningad ilupuud, viljapuud, põõsad ja hekid. Inventeeritud kõrghaljastus jaguneb II ja III väärtusklassi. Kõik puud ja põõsad on üldiselt noored. Haljastus on täpsemalt kirjeldatud haljastuse hinnangus Dendro SJ OÜ töö, 24.09.2024.

## Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritav ala on tasane, kõrgusmärgid vahemikus 44.48 kuni 45.09. Kõrgused langevad edelast kirde suunda.

## Olemasolev liiklusskeem

Planeeritavat ala piirab põhjast Oda tee ja läänest Kindluse tee L1. Pääs planeeritavale alale põhjast Oda teelt.

## Kitsendused

Planeeringualale ulatuvad järgmised maakasutust piiravad kitsendused:

- sideehitised koos kaitsevöönditega;

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndid;

- elektripaigaldised koos kaitsevöönditega.

Planeeritaval alal kulgevatele tehnovarustuse liinidele ja trassidele kehtivad ehitiste kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja Taristuministri 26.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

Elektripaigaldise kaitsevöönd on kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Ühisveevärgi maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest

mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud

kuni 2 m sügavusele – 2 m.

Ühiskanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku

telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on

paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m.

# Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

## Planeeritava ala lähiala kirjeldus

Kontaktvööndis asuvad kaksikelamukrundid, üksikelamukrundid ja ridaelamukrundid. Lähedal asuvad koolid, lasteaed, bussipeatused. Ühistranspordiga on tagatud ühendus nii Rae valla kui Tallinna linnaga. Kontaktvööndi kaguosas asuvad hoonestamata üksikelamukrundid.

Olemasoleva hoonestuse analüüs: Kaksikelamud on lamekatusega, välisviimistlus krohv aktsendina puitvooder. Üksikelamud on kelp- või viilkatusega. Välisviimistluses on kivi, krohvi ja puitu. Ridaelamud kasutavad samu katuse- ja välisviimistluse lahendusi. Abihooned on lahendatud tagasihoidlikus võtmes, kasutades puitu või põhihoonega haakuvat fassaadimaterjali.

Kontaktvööndi skeemil on analüüsitud lähipiirkonna kruntide hoonestuse iseloomu. Üsna sageli on abihooneid paigutatud krundi piiride lähedale. Keskmine abihoone kaugus krundipiirist on 2,5m, kõige väiksem kaugus krundipiirist on 0,1m.

## Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Käesolev detailplaneering lähtub Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) ruumilisest visioonist. Eesmärk on hea ja kvaliteetse elukeskkonna loomine, mis arvestab tasakaalustatult kõikide osapoolte huve: elanikud, maaomanikud, ettevõtjad, arendajad, naabrid ja külastajad. Hea elukeskkonna loob tasakaalus ja kestlik ruumilahendus.

Käesolev detailplaneering asub tiheasustusalal, kus hoonestus on kompaktne ning piirkonnas on tagatud ühiselt toimiv taristu - teed, kommunikatsioonid jm. Detailplaneering lähtub üldplaneeringu eesmärgist toetada olemasolevate tiheasustusalade jätkuvat arengut, muutes need funktsionaalsemaks.

## Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hinnangud

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid märkimisväärses mahus, kuna planeeritud muudatus on väike.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitselisi objekte ega Natura 2000 alasid.

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad mõjud looduskeskkonnale on lokaalsed ning asjakohastel juhtudel nende tuleb järgida seiremeetmeid.

• planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Igakordne kinnistu omanik peab kasutama tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks;

• planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kogu

vajaminev materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate

materjalide mahud ei ole suured, siiski tuleb kuid materjalide ning vee kogustesse suhtuda säästvalt;

• kui planeeritud tegevuste käigus järgitakse nii kohaliku omavalitsuse territooriumil kui

riiklikult kehtestatud norme, siis eeldatavalt ei ületa jäätmete käitlemisel tekkinud mõju

piirkonna keskkonnataluvust;

• ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid

eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning siis tegevusel

negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;

• täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;

• ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid

tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine on antud p 5.12.

# Detailplaneeringu lahendus

## Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Planeeringuga nähakse ette täiendavad hoonestusalad abihoonete rajamiseks.

## Planeeringulahenduse vastavus kehtivale üldplaneeringule

Võrdlustabel üldplaneeringu nõuetega.

Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaa alal, tähis Ev.

Üldplaneeringu maakasutuse piirkondade kohaselt P5 Assaku keskuse piirkonnas.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Näitaja | Kehtiva Rae valla põhjapiirkonna ÜP nõue | DP lahendus  Oda tee 2 | DP lahendus  Oda tee 4 |
| Krundi min suurus EE2 | min 2000m² | 2024 m² | 2052 m² |
| Krundi täisehitus % /  Ehitisealune pind | 300 m2 | 14,8% / 300 m2 | 14,6% / 300 m2 |
| Kõrgus ja korruselisus | Elamutel  9 m/2  Abihoonetel  5 m/1 | Paariselamu 8m ja 2 korrust  Abihooned 5m ja 1 korrus | Paariselamu 8m ja 2 korrust  Abihooned 5m ja 1 korrus |
| Haljastus | Näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise  kõrgus on min 6 m. | arvestatakse | arvestatakse |
| Abihooned; hoonete arv krundil | 2 | 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 56m² | 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 56m² |
| Katusekalle, räästa kõrgus | järgida kontaktvööndi üldist lahendust | 0o -45o | 0o -45o |
| Piirded | Kuni 1,5m kõrge  Kahepere-elamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Materjalikäsitluselt arvestada hoone ning naaberpiirete lahendusega. | arvestatakse | arvestatakse |

Käesolev Oda tee 2 ja Oda tee 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab kehtiva üldplaneeringu hoonestustingimustele.

## Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuala krundipiire ei muudeta. Kruntide piirid kajastatud põhijoonisel, kruntide andmed põhijoonise tabelis nr 1.

Planeeritud krunt POS1 – Oda tee 2 elamumaa 2024 m²

Planeeritud krunt POS2 – Oda tee 4 elamumaa 2052 m²

## Kruntide hoonestusalade määramine

Planeeringuga määratud hoonestusalade määramisel on lähtutud olemasolevatest krundi piiridest, tuleohutuskujadest, hoonestusest, tehnovõrkudest, juurdepääsuteedest ning üldplaneeringu tingimustest. Planeeritavate kruntide hooned peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. Hoonete ehitisealuse pind on kõigi krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete ehitisealuste pindade summa. Planeeritud hoonestusalad kujutatud põhijoonisel. Krundi piirile on lubatud abihoonete- ja rajatiste ehitamine vaid välisseina pidi kokku tulemüüriga.

## Kruntide ehitusõiguse määramine

Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides:

POS1 - Oda tee 2 – kahe korteriga elamu maa (EE2)

POS2 - Oda tee 4 – kahe korteriga elamu maa (EE2)

Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet. Elamute maksimaalne korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Elamute korruselisus kuni 2, abihoonetel 1. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku 300 m2.

Ehitusõigus kajastatud põhijoonise tabelis nr 1.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Kõik hooned peavad jääma täielikult ettenähtud hoonestusala sisse.

Põhijoonisel kujutatud abihoonete paiknemine on soovituslik.

## Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpargi kasutust.

Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Viimistlusmaterjalidena lubatud kivi, tellist, betooni, plekki, puitu või krohvipinda. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Katusekalded ette nähtud põhimahus 0-45o ,väiksemad hooneosad võivad sobival juhul erineda. Katuseharja suuna määramisel järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoonete ja piirete kujunduslaad peab lähtuma elamu arhitektuurist. Piirde läbipaistvus min 50%. Kõrgus max 1,5m. Kruntide vahelise piirdena on lubatud kasutada ka võrkpiirdeid. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada enne projekti koostamist Rae valla arhitektiga.

## Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

### Elektrivarustus

Kruntidel on olemas elektrivarustus. Võrguvaldaja Elektrilevi OÜ. Täiendavad mahud ei ole vajalikud.

Päikesepaneele on lubatud paigaldada ainult hoonete katustele.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Kruntidel on olemas vee- ja kanalisatsioonivarustus. Võrguvaldaja AS Elveso. Täiendavad mahud ei ole vajalikud.

### Sademevee ärajuhtimine

Sadeveed immutatakse oma krundil pinnasese maastikukujuduse kaudu, kasutades rohealasid, viibetiike või imbkraave. Välistatud peab olema sadevee valgumine naaberkruntidele ja transpordimaa kruntidele. Sadeveejuhtimise suunad näidatud põhijoonisel. Planeeritavate hoonete

±0.00 võib olla 300-400mm kõrgemal planeeritavast maapinnast. Planeeritud hoonestusalade lubatud kõrgusmärgid näidatud põhijoonisel.

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“.

### Sidevarustus

Sidelahendus planeeritud õhu kaudu.

### Soojavarustus

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalsete energiatõhusate ja keskkonda minimaalselt saastavate õhk-vesi või õhk-õhk soojuspumpadega ning toetavaks kohtkütteks lubatud kaminahjud.

Soojuspumba välisosa müratase ei tohi krundi piiril ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 määratud tööstusmüra sihtväärtust - päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

## Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs planeeritavale alale põhjast Oda teelt.

Parkimine toimub omal krundil ning ette on nähtud 2 parkimiskohta krundil, vastavalt üldplaneeringu ja EVS 843 Linnatänavad tingimustele.

## Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed, haljastuse ja heakorrastuse. Ehitusprojektidega näidata jäätmemahutite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“. Kui jäätmamahuti 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.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada asukohtades, kus see on vähegi võimalik, see tähendab ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alla ega vahtusse lähedusse. Puude langetamine kavandada vastavalt Rae Vallavolikogu 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.

Uue haljastuse ja asendusistutse rajamisel lähtuda Rae valla määrusest ,,Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas’’, vastu võetud 18.10.2022 nr 11.

Kui ehitustegevuse käigus ei ole võimalik vältida II–III väärtusklassi kõrghaljastuse raiet, siis tuleb asendusistutuse määramisel lähtuda alljärgnevast:

1) II väärtusklassi kõrghaljastuse raiel tuleb iga raiutava puu asemel istutada vähemalt 6 samaväärset liigiehtsat puuistikut;

2) III väärtusklassi kõrghaljastuse raiel tuleb iga raiutava puu asemel istutada 2 samaväärset liigiehtsat puu istikut;

3) asendusistutuse puhul rakendatakse avalikule alale esitatud istikute nõudeid.

Planeeritavatele väikeelamumaa kruntidele on ette nähtud min iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 6m. Krunt Pos1 ette nähtud 6 puud, krunt Pos2 ette nähtud 6 puud.

Vastavalt haljastuse hinnangule (Dendro SJ OÜ töö, 24.09.2024.) kasvab krundil Pos1 6 puud ja krundil Pos2 6 puud, seega nõue on täidetud.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb haljastuse osas lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas".

## Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes “EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste

projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.

- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.

- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja uksesilma, paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.

- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega.

- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).

- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega

- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;

- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;

## Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole.

Tuleb tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme;

Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Planeeritavad abihooned on aiamaja kasutusviisiga, kus pidada ajutisi koosviibimisi. Hooned ei ole igapäevaselt valgustatud nagu elumajad seega valgustusreostuse risk on väike. Lisaks on planeeritavate abihoonete ja naaberkrundi vahel tihe hekk mis vähendab valgusreostuse ohtu.

Planeeritavate abihoonete ehitusprojektiga tuleb vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Soovitatav on kasutada võimalikult palju loomulikku päevavalgust kasutades sobivaid aknaid, vaatekoridore ja ilmakaari, vajadusel kasutada varjestust. Ehitusprojektides lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6’ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 2024-07-05 ei paikne planeeringualal ega lähialal pärandniitusid, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 alasid. Tegemist ei ole üleujutusalaga.

Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale ehk vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

Planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist.

## Servituutide seadmine

Täiendavaid servituute ette ei nähta.

## Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega.

Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõiduteed rohkem kui 3,5m laiused sõiduteed.

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamiseks on olemasolevad ühisveevärgi trassil olevad hüdrandid. Hüdrandi asukoht nähtav põhijonisel.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

Krundi piirile on lubatud abihoonete- ja rajatiste ehitamine vaid välisseina pidi kokku tulemüüriga.

## Planeeringu elluviimisega kehtetuks muutuvad planeeringud

Planeeritaval alal asub kehtiv Sepa elamukvartal ja lähiala detailplaneering (DP0262), kehtestatud 20. märts 2007 nr 251. Käesoleva Järveküla Oda tee 2 ja Oda tee 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisega muutub varasem detailplaneering Oda tee 2 ja 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ala osas kehtetuks, vastavalt PlanS § 140 lg 8.

# Detailplaneeringu elluviimise kava

1. Rae valla ja huvitatud isiku vahel on allkirjastatud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks.
2. Planeeringukohaste taristu väljaehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.
3. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
4. Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused AS-lt Elveso.
5. Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ-lt Elektrilevi.
6. Seada vajalikud servituudid.
7. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks.
8. Planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud.
9. Rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
10. Planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
11. Hoonele kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Loona Lepp

vastutav arhitekt