

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Rae Vald

Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik

Rae vald, Harju maakond

e-mail: info@rae.ee, tel. 605 6750

Huvitatud isik

Peeter Rüütel

Mob. +37255526074

peeter@folden.ee

Koostaja:

Sala Terrena OÜ

Liiva tee 2, 75303 Lagedi

Rae vald, Harju maakond

info@salaterrena.ee, tel 5110394

RAE KÜLA JAANIVÄLJA PÕIK 1, 3, 5 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLA- NEERING



SALA TERRENAOÜ

Koostamise kuupäev **2025/23/03**

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

planID

kovID DP1288

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	6
1.1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused.....	6
1.2. Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneering (kehtestatud 15.10.2024)	8
2. OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd	8
2.2. Planeeringuala	10
2.2.1. Maaomand planeeritaval alal.....	11
2.2.2. Maa-ala üldiseloomustus.....	11
2.2.3. Tehnovõrgud ja kitsendused	11
2.2.4. Teed ja liikluskorraldus.....	11
2.2.5. Hooned.....	11
2.2.6. Haljastus.....	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	11
3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded	12
3.2. Teed ja parkimine	13
3.3. Vesi ja kanalisatsioon.....	13
3.4. Elekter ja valgustus.....	13
3.5. Sademevesi ja vertikaalplaneerimine	13
3.6. Põhjavee kaitstus.....	14
3.7. Tuleohutus.....	14
3.8. Vertikaalplaneerimine ja sademevesi.....	14
3.9. Servituudi vajadus.....	16
3.10. Müra leevendavad meetmed	16
3.11. Insolatsioon ja radoonikatse	16
3.12. Soojavarustus	17
3.13. Haljastus ja heakord.....	17
3.14. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuri- liste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kir- jeldus.	18
3.15. Kuritegevuse ennetamine	19
3.16. Jäätmemajandus	19
3.17. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused.....	19
4. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLU VIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED	20

JOONISED

1	Situatsiooniskeem	
2	Kontaktvööndi skeem	
3	Tugijoonis	M 1:1000
4	Põhijoonis	M 1:1000

LISAD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 kinnistud (tunnused: 65301:001:3642, 65301:001:3643, 65301:001:3644) asuvad Harju maakonnas, Rae vallas, Rae külas. Jaanivälja põik 1, 5, 3 kinnistute sihtotstarve on 100% elumumaa, Planeeringualasse on kaasatud katastriüksus Jaanivälja põik (tunnus: 65301:001:3645), mis on transpordimaa 100% ja millel asub planeeritavate elamukinnistute ligipääsutee ning tehnovõrgud. Jaanivälja põik tänav on eratee. Lisaks on planeeringusse kaasatud Jaanivälja tee 1a (tunnus 65301:001:4835, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistu, 550 m² tükk, mis on kavas liita Jaanivälja põik 5 kinnistule.

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistutele varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi. Lisaks kavandatakse muuta Jaanivälja põik 5 kinnistu ja Jaanivälja tee 1a katastriüksuse vahelist piiri, mille tulemusel suureneb Jaanivälja põik 5 kinnistu pindala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,6 ha.

Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 ja Jaanivälja põik kinnistute alale on varasemalt kehtestatud Niidu kinnistu detailplaneering (KOV ID DP0488, OÜ Hirundo töö nr HDP 14/07), mille eesmärk on: lahendada maa-ala jaotamine kruntideks ja kehtestada maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt planeerimisseadusele. Määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused. Planeeritaval alal moodustatakse 3 ühepereelamu krunti, 1 transpordimaa krunt. Detailplaneering on kehtestatud Rae Vallavalitsuse 9.06. 2008 korraldusega nr 415 ja ka realiseeritud. Jaanivälja tee 1a kinnistule varem detailplaneeringut kehtestatud ei ole.

Niidu kinnistu detailplaneeringus määratud arhitektuursed tingimused:
põhihoone maksimaalne kõrgus rajataval alal on 9 m ja abihoone kõrgus 6 m.
Ehitisele rajatav katuse kaldenurk 25 °-45 °.
Täisehituse % olenevalt krundi suurusest on 13-14%.
Hoonete kaugus kinnistu piirist 5-15m
Tulepüsivusklass TP3

Niidu kinnistu detailplaneering (kovID DP0488) muutub Jaanivälja põik 1, Jaanivälja põik 3 ja Jaanivälja põik 5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisel kehtetuks.

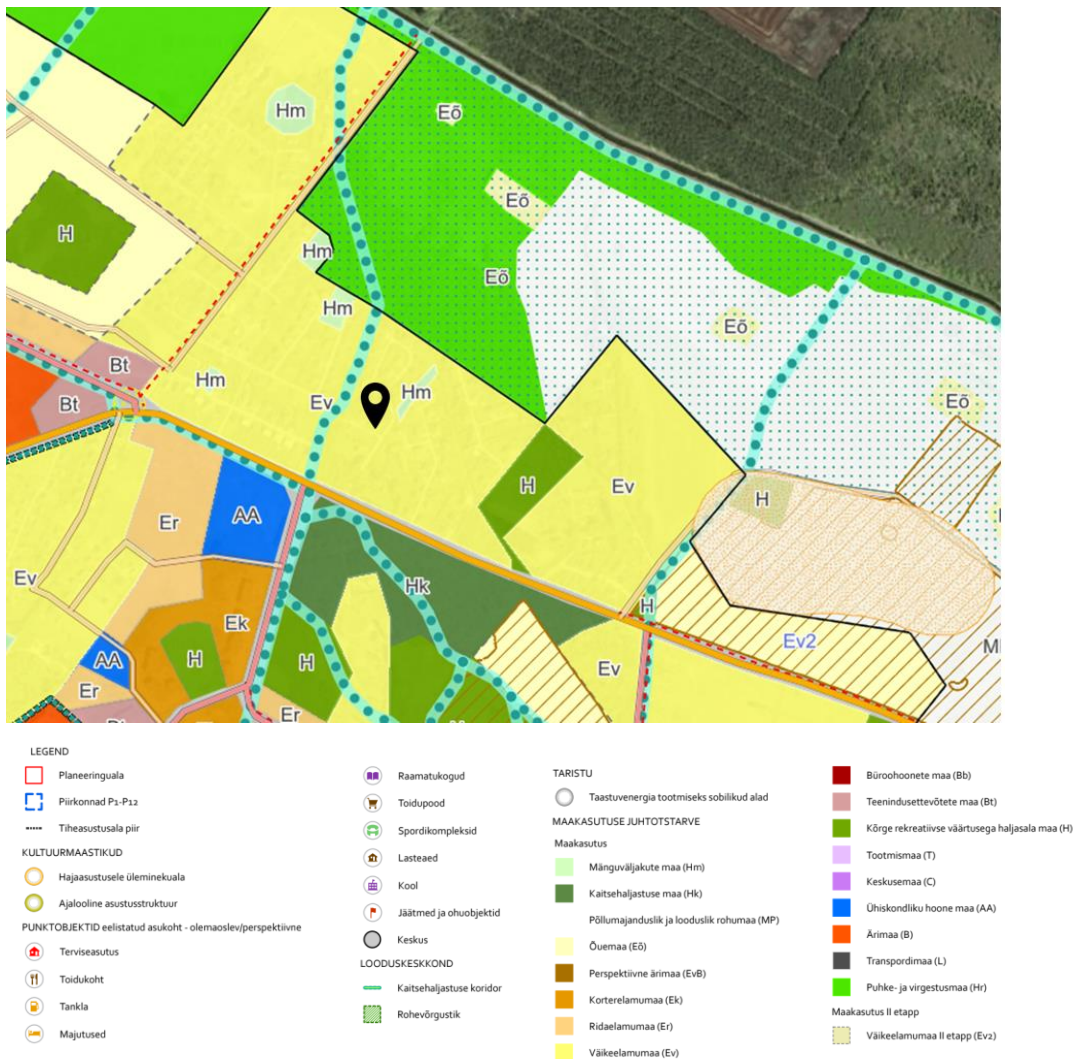
Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
4. Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneering (kehtestatud 15.10.2024);
5. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
6. Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
7. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
8. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
9. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);

10. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
11. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
12. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
13. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
14. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
15. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- 16 Topo-geodeetiline alusplaan (Folden OÜ tööd nr 254-G-23);
17. Planeeringualale teostatud haljastuse inventeerimise aruanne (Grün-e OÜ töö nr 221124-1);
18. Rae küla Jaanivälja põik 1, Jaanivälja põik 3 ja Jaanivälja põik 5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (Rae vallavalitsuse 24. september 2024 korraldus nr 1506);
- 19 Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

1.2. Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneering (kehtestatud 15.10.2024)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Planeeringuala üldplaneeringu järgi P9 Rae põhjapiirkonnas, mis on üleminekuala linnaliselt keskkonnalt looduslikule. Rae põhjapiirkond asub riigimaanteed Tartu mnt (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt) ja Raeküla tee (11334 Raeküla tee T2) ning Pirita-Ülemiste kanali vahelisel alal. Ala on kogu ulatuses ette nähtud hoonestada vaid väikeelamutega. Piirkonda teenindab As-saku lasteaed, perspektiivselt Rae küla lasteaed. Piirkonna kool on perspektiivselt Rae küla kool.



Skeem1. Väljavõte Rae valla põhja piirkonnaüldplaneeringust (allikas:<https://map.rae.ee/gis>)

2. OLEMASOLEV OLUKORD

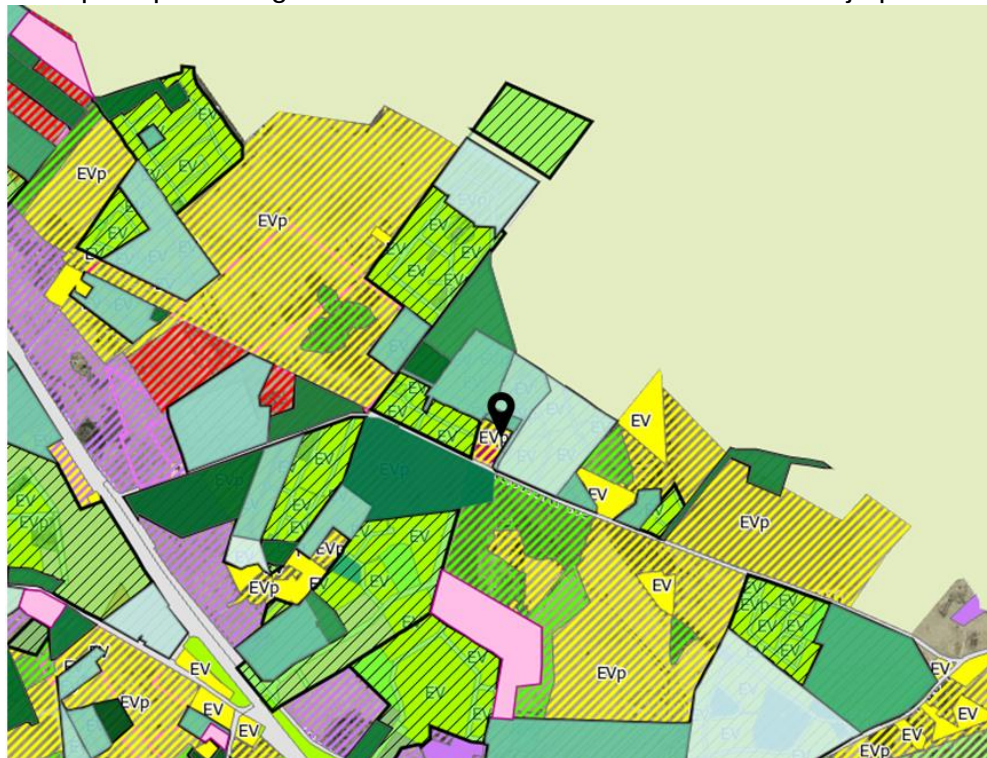
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeringuala asub Rae külas, Kõrvalmaantee Raeküla tee (nr11334) ja Pirita-Ülemiste kanali vahelisel alal. Jaanivälja põik tänavale saab Jaanivälja teelt. Jaanivälja tee on eraomandis ning planeeringualal asuvate kinnistute igakordsete omanike kasuks on seatud tähtajatut

ja tasuta teeservituut juurdepääsu tagamiseks. 400m kaugusel, Raeküla tee ääres asub Jaani bussipeatus, kust sõidavad bussid nii Jüri Gümnaasiumisse, Järvekülla ja Peetrisse ning Tallinnasse. Lähim pood, perearsti keskus, kool ja lasteaed asuvad Peetris, Assakul ja Järvekülas.

Ümberkaudsetel aladel on valdavalt elamu- ja maatulundusmaad.

Juurdepääs planeeringualale nähakse ette olemasolevalt Jaanivälja põik tänavalt.



Skeem 2. Kontaktvööndi skeem (detailplaneeringute info ja alusplaan: Rae valla GIS portaali detailplaneeringute rakendus)

Tegemist on järjest tiheneva asustusega elumupiirkonnaga.

Detailplaneeringu lähialal on hoonete katusekalded 0-45° vahemikus, enamuses on 15-45° kalletega katused. vt skeem 3.



LEPPEMÄRGID

-  Planeeringuala
-  Lamekatused
-  Katusekalle 10-15°
-  Kehitv detailplaneering, mis lubab katusekallet 0-45°

Skeem 3. Katusekallete näited detailplaneeringuala lähipiirkonnas (allikas X-GIS Maa-Amet maainfo ja Rae-Gis detailplaneeringute rakendus)



Foto 1. Näiteid lähiala katusekalletest (allikas: Maa-Ameti fotoladu)

2.2. Planeeringuala

Planeeringuala pindala on ligikaudu 0,6 ha ning see hõlmab:

- Jaanivälja põik 1 kinnistut (registriosa nr 9839102, katastritunnus 65301:001:3642, pindala 1449 m², sihtotstarve elumumaa 100%);
- Jaanivälja põik 3 kinnistut (registriosa nr 4325250, katastritunnus 65301:001:3643, pindala 1481 m², sihtotstarve elumumaa 100%);
- Jaanivälja põik 5 kinnistut (registriosa nr 4325350, katastritunnus 65301:001:3644, pindala 1518 m², sihtotstarve elumumaa 100%);

- Jaanivälja põik kinnistut (registriosa nr 4325450, katastritunnus 65301:001:3645, pindala 631 m², sihtotstarve transpordimaa 100%);
- Jaanivälja tee 1a katastriüksuse osa, mis kuulub kinnistu registriosa nr 4325550 koosseisu (katastritunnus 65301:001:4835, pindala 8059 m², sihtotstarve maatundusmaa 100%) ja lähiala.

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

2.2.1.Maaomand planeeritaval alal

Planeeritavad kinnistud on eraomandis.

2.2.2.Maa-ala üldiseloostus

Planeeringuala asub Rae külas, Kõrvalmaantee Raeküla tee (nr11334) ja Pirita-Ülemiste kanali vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale nähakse ette Jaanivälja põik tänavalt. Planeeringuala on valdavalt tasane, kõrguspunktid jäävad 42.12 ja 39.38 vahele. Planeeringuala on nõrgalt edela suunas kaldu. Planeeringuala läänepiiril asub kraav, kuhu valgub ka valdav osa planeeringuala pinnasesse mitte imenduvat vihmavett.

2.2.3.Tehnovõrgud ja kitsendused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum
- Elektri maakaabelliin koos elektripaigaldise kaitsevööndiga (1+1m).
- Gaasitorustik, kaitsevööndiga (1+1m) (omanik Adven Eesti AS).
- Ühise vee- ja kanalisatsiooni torustik ja selle kaitsevöönd (2+2m) (omanik AS ELVESO).
- Tallinna Lennuvälja piirangupind
- Jaanivälja põik kinnistule on seatud sundvaldus Citynet OÜ kasuks.

2.2.4.Teed ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud T-11334 Raeküla teelt mööda Jaanivälja teed, läbi Jaanivälja põiktänavat, mis on mustkattega eratee.

2.2.5.Hooned

- Ehitisregistri andmetel on planeeringualal järgmised hooned:
- - üksikelamu (ehitisregistri kood 120797380), paikneb Jaanivälja põik 1 kinnistul;
- - üksikelamu (ehitisregistri kood 120833606), paikneb Jaanivälja põik 3 kinnistul;
- - üksikelamu (ehitisregistri kood 120704940), paikneb Jaanivälja põik 5 kinnistul.
- Lisaks on ehitisregistris info Jaanivälja põik 1 kinnistul paiknevate rajatiste kohta: kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220807779), veetorustik (ehitisregistri kood 220807781) ning piirdeaed (ehitisregistri kood 221263109).

Planeeringuala on haljastatud ja heakorrastatud ning paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

2.2.6.Haljastus

Planeeritaval alal, Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 kinnistutel on hekid, kõrghaljastus vähene. Planeeringu käigus on koostatud haljastuse inventuur (Grün-e OÜ töö nr 221124-1).

3. PLANEERIMISETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistutele varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi. Lisaks kavandatakse muuta Jaanivälja põik 5 kinnistu ja Jaanivälja tee 1a katastriüksuse vahelist piiri, mille tulemusel suureneb Jaanivälja põik 5 kinnistu pindala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,6 ha.

Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 ja Jaanivälja põik kinnistute alale on varasemalt kehtestatud Niidu kinnistu detailplaneering (KOV ID DP0488, OÜ Hirundo töö nr HDP 14/07), mille eesmärk on: lahendada maa-ala jaotamine kruntideks ja kehtestada maakasutuse ja ehitustingimused vastavalt planeerimisseadusele. Määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused. Planeeritaval alal moodustatakse 3 ühepereelamu krunti, 1 transpordimaa krunti. Detailplaneering on kehtestatud kehtestatud Rae Vallavolikogu 9.06.2008 otsusega nr 415 ja ka realiseeritud.

Jaanivälja tee 1a kinnistule, ega selle osadele varem detailplaneeringut kehtestatud ei ole.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuala Rae põhjapiirkonda väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgselt on detailplaneeringualal paiknevate kinnistute hoonestustingimused järgmised: igale krundile lubatud 1 elamu (kuni 2 korrust, kõrgus kuni 9 m) ja kuni 3 abihoonet (1 korrus, kõrgus kuni 5 m), kruntide täisehitus vastavalt krundi suurusele (Jaanivälja põik 1 ja 3 puhul on suurim lubatud ehitisealune pind 250 m² krundi kohta, 1 ja 3 puhul on suurim lubatud ehitisealune pind 250 m² krundi kohta, Jaanivälja põik 5 puhul 300 m²).

3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded

Hoonete rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitisluba kohalikust omavalitsusest.

Hoonetele esitatavad nõuded:

- Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 10-17%, olenevalt krundi suurusest
- Maksimaalne põhihoone ehitisealune pind 250–300m², olenevalt krundi suurusest
- Minimaalne krundi suurus 1500m²
- Elamisühikute arv ühel krundil 1
- Hoonestusviis – lahtine
- Lubatud hoonete arv –üks põhi ja 1 - 2 abihoonet (1+2)
- Lubatud põhihoone korruselisus – kuni 2 maapealset ja 1 maa-alune korrus
- Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus – kuni 9m
- Lubatud põhihoone maksimaalne sügavus – kuni 5m
- Lubatud abihoone korruselisus – 1 maapealne korrus, maa-alused korrused pole lubatud
- Lubatud abihoone maksimaalne kõrgus –kuni 5m
- Lubatud abihoonete maksimaalne ehitisealune pind 80 m²
- Katuseharja suund – soovitavalt teega paralleelselt või risti
- Katusekalde ja räästa kõrguse puhul järgida kontaktvööndi üldist lahendust, lubatud katusekalle 15-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.
- Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva, piirkonda sobiva hoonestusega, mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikattet, eelistada looduslikke materjale. Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv
- Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus
- Parkimine lahendada omal krundil (min 2 parkimiskohta elamu kohta)
- Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil
- Piirdeaiaid – Lubatud on võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistutega harmoneeruvatest lahendustest. Piirdeaed rajada kinnistu piirile, piirdeaia välimus ja asukoht kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga. Väravad ei tohi avaneda tee poole
- Eluhoonete absoluutkõrgus on määratud juba olemasolevate eluhoonete projektides
- Abihoonete ±0.00 määratakse abihoone projekteerimise käigus, sokli kõrgus maapinnast min 15cm.

Hoonestusala määramisel on arvestatud kruntide piire, tuleohutuskujasid, olemasolevat hoonestust, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalikud hoonete (sh abihoonete) asukohad. Krundi minimaalne suurus krundi piiride muutmisel on minimaalselt 1500m².

Vastavalt kehtivale Rae valla põhja piirkonna üldplaneeringu tabelile nr 2 on põhihoonete hoonestusala kaugus krundi piirist eesaias min 7m ja tagaaias min 10m. Pos 1 ja 2 kruntide puhul ei ole põhihoone hoonestusala kavandamine tagaaias minimaalselt 10 m kaugusele krundi piirist olemasolevate elamute asukohast tulenevalt võimalik. Kuna nimetatud elamute puhul on tegemist seaduslikul alusel püstitatud hoonetega, siis on põhihoone hoonestusala kaugus tagaaias kavandatud olemasolevatest elamutest lähtuvalt. Põhjendatud juhtudel, võttes kasutusele tuldtõkestavad meetmed, kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga (ühistuga) on lubatud hoonete ja rajatiste rajamine krundi piirist min 2m kaugusele. Krundi piirile on lubatud abihoonete- ja rajatiste ehitamine vaid välisseina pidi kokku tulemüüri. Rajatisena on antud juhul käsitletud grillimajad, kasvuhoone, prügimaja vms.

Ehitisealuse pinnana käsitletakse kõikide hoonete (sealhulgas vabaehitustegevuse alla minevate hoonete) ja katusega rajatiste alust pinda

3.2. Teed ja parkimine

Ligipääsuks kasutada olemasolevat Jaanivälja põik tänavat. Uusi mahasõite ei kavandata.

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

Parkimiskohtade katend on soovitatav rajada sadevee maasse imbumist võimaldavate vuuki-dega, filtreerivatel aluskihtidel, et vähendada vee ärajuhtimise vajadust.

3.3. Vesi ja kanalisatsioon

VEEVARUSTUS

Ühisveevärgiga on Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 liitunud,

KANALISATSIOON

Ühiskanalisatsiooniga on Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 liitunud.

3.4. Elekter ja valgustus

ELEKTER

Elektrivarustusega on planeeringualal asuvad kinnistud liitunud ja tarbivad elektriettevõtte teenust.

VALGUSTUS

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Leevendusmeetmena mitte kasutada väliala valgustamiseks hajutiteta prožektoreid, kasutada valgusteid, mis on ökonoomsed, hajutitega ning liikumis- ja /või hämaraanduritega. Hoonete valgustuse projekteerimisel lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päeavalgus hoonetes".

3.5. Sademevesi ja vertikaalplaneerimine

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

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

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Piki olemasolevat kraavi planeeringuala läänepoolisel piiril kulgeb Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus kajastatud sini-rohekoridor. Olemasoleva kraavi puhul on tegemist osaga väljakujunenud kraavide võrgustikust, mis toimib nii sademevee ärajuhtimise kui ka pinnavee taseme regulaatorina vältides liigniiskuse tekkimist, seetõttu on oluline antud kraav säilitada. Kraavi tuleb hooldada.

3.6. Põhjavee kaitstus

Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele jääb planeeringuala kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ehk vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes on nõrgalt kaitstud või praktiliselt puudub. Põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni vee- ja kanalisatsiooni taristu on rajatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil, kanalisatsiooni juhitavad reo ja pinnaseveed veed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi, tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

3.7. Tuleohutus

Lähim tuletõrjehüdrant asub Raeküla tee ääres, planeeringualast 150m kaugusel. Ligipääs hoonetele hoida vabana, et tagada vajadusel päästeuto ligipääs.

Hoonestusala kaugus krundi piirist on 4m (räästast räästani), millega tagatakse min 8m laiune tuleohutuskuja erinevatel krundidel paiknevate hoonete vahel.

Kuna Pos 2 asuva eluhoone ja Jaanivälja tee 2 (Tunnus: 65301:002:0550) asuva abihoone vahe on vähem, kui 8 meetrit, seega tuleb hoonete vahele rajada tuletõkkemüür või abihoone teisaldada nii, et tuleohutuskuja oleks tagatud.

Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaigaldisega.

3.8. Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Sademevesi immutada omal krundil. Planeeringuala läänepiiril asub kraav, kuhu valgub ka valdav osa planeeringuala pinnasesse mitte imenduvat vihmavett. Hoonete ümber on vertikaalplaneerimine lahendatud.

Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapeenrad. Sademevee juhtimise soovituslikud suunad on kantud planeeringu põhijoonisele. Täpsemad vertikaalplaneerimise lahendused koostada hoonete ja haljastusprojektide koosseisus.

Soovitavalt kavandada kokku kogutud sademevee kastmisveena kasutamist võimaldavad lahendused hoone projekteerimise käigus.

Sadevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

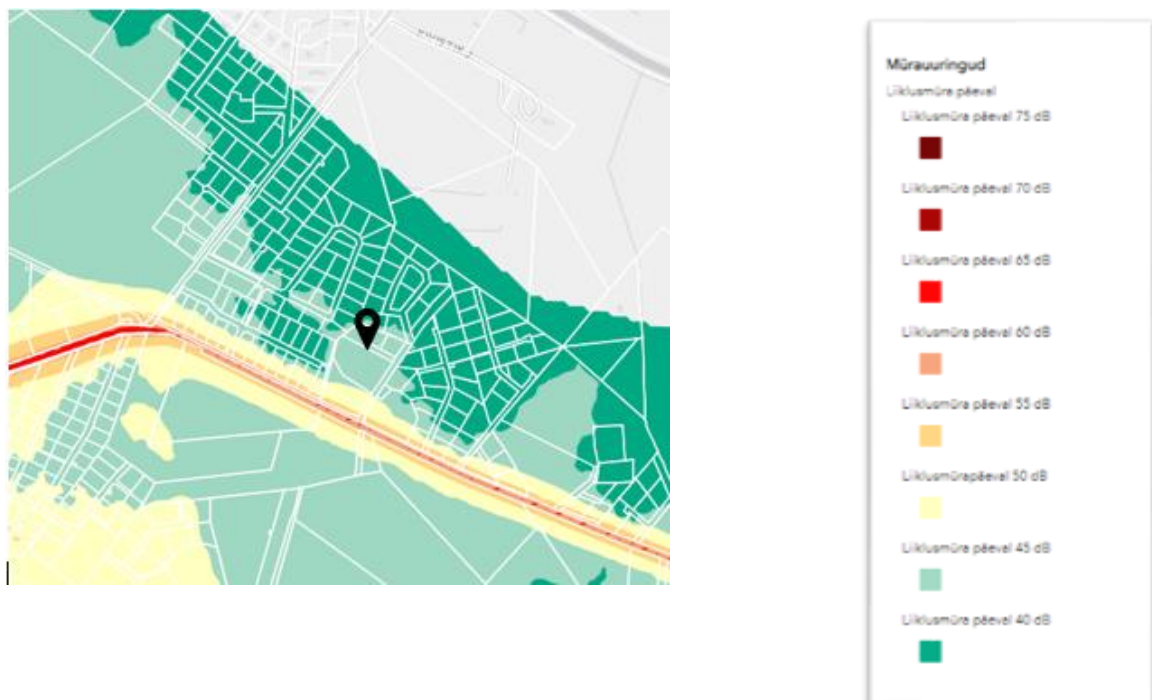
Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud ja kooskõlastatult naaberkinnistu omanikuga. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele.

3.9. Servituudi vajadus

Servituutide vajadus	
Krundi nimi või positsiooni nr	Servituut
Jaanivälja põik (kü nr 65301:001:3645)	Olemasolevatele tehnovõrkudele seada tehnovõrgu kuja ulatuses servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks.
Pos 1	Olemasolevatele tehnovõrkudele seada tehnovõrgu kuja krundile jäävas ulatuses servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks.
Pos 2	Olemasolevatele tehnovõrkudele seada tehnovõrgu kuja krundile jäävas ulatuses servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks.
Pos 3	Olemasolevatele tehnovõrkudele seada tehnovõrgu kuja krundile jäävas ulatuses servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks.
Pos 5	Olemasolevatele tehnovõrkudele seada tehnovõrgu kuja krundile jäävas ulatuses servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks.

3.10. Mõra leevendavad meetmed

Skeem 4 Väljavõtte päevasest müratasemetest Rae valla mürauuringust.



Rae valla mürauuringu andmetel jääb planeeringualal päevane liiklusrüüra tase 40-45 dB.

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

3.11. Insolatsioon ja radoonikatse

INSOLATSOON

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

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

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

RADOONIKAITSE

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel ($50 - 250 \text{ kBq/m}^3$). Hoone ruumiõhu radooni tase määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840: “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid.

3.12. Soojavarustus

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

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

1. Taotleda maakütte rajamiseks vajalikud tehnilised tingimused ja rajamise luba.
2. Maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas detailplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.
3. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koostõrju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).

4. Maasoojussüsteem peab asuma:

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

Õhksoojuspumpade kasutamisel mitte paigutada välisagregaate hoone tee poolsele esifas-saadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnis-tule lähemale kui 2m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8m kaugu-sele.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

3.13. Haljastus ja heakord

Planeeringu käigus on koostatud olemasoleva haljastuse inventeerimine planeeringualal (Grün-e OÜ töö nr 221124-1);
Inventeerimise tulemused:

Tegemist on koduaiaga. Pinnakattena on valdavalt muru, taimed on heas seisukorras ning olemasolev haljastus on soovitatav säilitada. Uushaljastuse rajamisel tuleb liikide valikul lähendada olemasolevast taimestikust. Väärtuslikud ja/või kaitsealune taimestik alal puudub. Püramiidja võraga noored elupuud ja mägimännid säilitada või vajadusel ümber istutada. Kuldkask säilitada.

Kui säilitatavate puittaimede läheduses kavandatakse ehitustöid, siis tuleb juhendada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 "Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas ning EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest.

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

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. Raieluba taotlema Rae vallavalitsuselt vastavalt selleks ette nähtud korrale.

Planeeringuga näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta 1 puu (s.h. viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.

täpsem haljastuslahendus (kõrg- ja madalhaljastus) antakse edasise projekteerimise käigus.

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

Planeeringuala asub perspektiivsete väikeelamute maa-alal

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistutele varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi. Lisaks kavandatakse muuta Jaanivälja põik 5 kinnistu ja Jaanivälja tee 1a katastriüksuse vahelist piiri, mille tulemusel suureneb Jaanivälja põik 5 kinnistu pindala ja muutuvad mitmed ehitusõiguse tingimused. Samas on planeeringualal asuvad põhihooned juba olemasolevad, mistõttu ei on mõju väike.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtude juhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik. Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 3 nimetatud detailplaneering (detailplaneering planeerimiseseaduse § 142 lõige 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul) või kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, on koostatud järgnev analüüs.

Käesoleval juhul kuulub kavandatud 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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

Antud detailplaneeringuga uusi majapidamisi planeeringualale ei lisandu, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

3.15. Kuritegevuse ennetamine

EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine ja CPTED käsiraamat politseinikele.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
- hoida ala hooldatuna;
- paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
- krundid piirata piirdeaedadega ja takistada võõraste inimeste territooriumile pääs;
- kõrghaljastus on soovitatav kujundada nii, et lehtpuude võra algaks 2,5 m kõrgusel maapinnast;
- põõsad on soovitatav kujundada kuni 2,5 m kõrguseks;
- kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele;
- võimalusel kasutada hoone lähedastel aladel (akende all) dekoratiivkruusast pinna- katet.

3.16. Jäätmemajandus

Olmepurgi kogumine nähakse ette omal krundil. Kinnistu värava lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Kui jäätmekonteinerid asuvad naaberkiinnistule lähemal kui 3m, siis tuleb küsida naaberkiinnistu omanikult selleks kirjalik nõusolek. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.17. Avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused

- põhjavee kaitse tagatakse ÜVK põhiste vee ja kanalisatsioonilahenduste kasutamisega, ei kaevata uusi puurkaeve, ega käidelda reovett lokaalselt. Põhjavee kaitsmise tagamise meetmed on toodud peatükis „Põhjavee kaitse“;
- avariilukordade vältimiseks ehitusperioodil peab töövõtja järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariilukordi. Töövõtja vastutab keskkonkakaitse nõuete tagamise eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal;
- ehitamise perioodil tuleb tagada liikluse ohutus, vajadusel paigaldada ajutised liikluskorraldusvahendid;

- tehnovõrkude avarii korral võtta ühendust tehnovõrgu valdajaga;
- tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaigaldisega. tagada müranormtasemed, vastavad meetmed on toodud müra käsitlevas peatükis;
- tagada radoonihutus, vastavad meetmed on toodud Radooni käsitlevas peatükis;
- tagada jäätmekäitluse nõuded, mis on toodud peatükis „Jäätmemajandus“;
- detailplaneeringuga planeeritavatest tegevustest lähtudes ei ole ette näha keskkon-
nalubade ega välisõhu saasteloa taotlemise vajadust;
- kuritegevuse ennetamiseks vajalikud meetmed on kirjeldatud peatükis „Kuritegevuse
ennetamine“.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLU VIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Planeeringu ellu viimiseks on vajalik:

1. seada vajalikud servituudid;
2. teostada planeeringuala detailplaneeringu alusel kruntideks jaotamine ja katastritoimingud
3. taotleda valminud taristuobjektidele kasutusload(kui ei ole taotletud);
4. koostada hoonete ja haljastuse projektid (projekteerimise võib teostada ka sama projekti eriosadena), taotleda ehitusluba või load ning ehitada eelnimetatud dokumentidest lähtuvalt hooned ja rajada haljastus;
5. taotleda valminud hoonetele kasutusload.