

**Harjumaa, Rae vald, Vaskjala küla
SILLAVAHE TEE 7 KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
(koviD DP1290)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106
Aruküla tee 9
75301 Jüri alevik
Harjumaa

HUVITATUD ISIK:

Daimar Laid

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Ive Pungar

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
56 983 389
arno@opt.ee

KINNISMÄLESTIS:

arheoloogiamälestis Asulakoht (reg.nr 18889)

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS.....	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID.....	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	4
3.1. Planeeringu eesmärk.....	4
3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs.....	4
3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused.....	5
3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	5
4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE.....	5
4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule.....	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	6
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	6
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	7
5.5. Olemasolev tehovarustus.....	7
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	7
5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud.....	7
6. PLANEERINGU ETTEPANEK.....	7
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala.....	7
6.2. Krundi ehitusõigus.....	7
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded.....	8
6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.....	8
6.5. Muinsuskaitsele nõuded.....	8
6.6. Avalik ruum.....	9
6.7. Piirded.....	9
6.8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
6.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
6.10. Tuleohutusnõuded.....	9
6.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine.....	10
6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	10
6.13. Radoon.....	10
6.14. Servituutide seadmise vajadus.....	10
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	11
7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	11
7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.....	11
7.3. Elektrivarustus.....	12
7.4. Sidevarustus.....	12
7.5. Soojavarustus.....	12
7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad.....	13
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	13
8.1. Eessõna.....	13
8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avarii-olukordade esinemise võimalikkus.....	13
8.3. Müra ja vibratsioon.....	14
8.4. Põhjavee kaitse.....	14
8.5. Radooniriski vähendamise võimalused.....	15

8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	15
9. PLANEERIGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	15
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	16

II 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

III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 27.05.2024. a väljastatud tehnilised tingimused nr 473920;
- Aktsiaselts ELVESO 20.06.2024. a tehnilised tingimused nr VK-TT 045;
- Telia Eesti AS poolt 20.06.2024 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38967599.

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaanid koostas geodeesiakeskus OÜ AderGeo, 15.01.2024, töö nr M030124;
- haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 28.06.2024, töö nr 521/2024.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Sillavahe tee 7 kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigus kuni kahekorruseliste üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 9083 m².

2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- 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 väljaehitamise 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.

3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

3.1. Planeeringu eesmärk

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

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

3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonningimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas 11303 Jüri-Aruküla tee ääres Vaskjala küla läänepoolses osas. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeringualale tagatud 11303 Jüri-Aruküla tee kaudu Sillavahe teelt.

Kinnistu asub väljakujunenud üksikelamute piirkonnas. Sillavahe tee ääres paiknevad enamuses erineval ajal ümberehitatud kahekordsed eramud. Ühtne arhitektuurne ilme puudub.

Kinnistut läbib läänesuunal rohevõrgustiku koridor mis piirneb lääneküljel Vaskjala-Ülemiste kanaliga. Teisel pool Sillavahe teed paiknev elumuala asub Pirita jõe kaldal.

Jüri alevik asub ~ 800 m kaugusel läänes. Alevikus asuvad äri- ja toomisettevõtted.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Jüri alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~800 kaugusele. Jüris asub kool, spordikompleks, raamatukogu ja kauplused. Lähim bussipeatus asub vahetult planeeringuala kõrval.

Lähtuvalt kontaktvõõndi analüüsist on planeeringuga kavandatud elumuala piirkonda sobiv:

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

3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala elumumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid.

Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna ala piirneb kohalike teedega. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest, jälgides naaberhoonestuse paiknemist tänavapoolsel küljel.

Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbega planeeritud asukohta, kus elumumaa krundid asetsevad põhja-lõunasuunal ja idaküljel Sillavahe tee ääres.

3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- piirkonna üldisest välisilmest lähtuvalt jätkates tänavaäärset hoonestuse struktuuri;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu järgselt jääb katastriüksus elumumaa juhtotstarbega piirkonda. Alale ei ole varem koostatud detailplaneeringut.

Katastriüksuste puhul tegemist põllu/loodusliku rohumaaga ja osaliselt kõrghaljastatud alaga. Lääneosas läbib ala rohevõrgustiku koridor.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 kohaselt mõeldakse elumumaa all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusel ja hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elumumaa 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.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgselt osaliselt rohevõrgustikus.



Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Rae valla üldplaneeringus Vaskjala külas määratud piirkondlikud hoonestustingimused:

- planeeritava üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m²;
- ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
- elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m;
- kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 60 m²/hoone;
- krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;
- parkimine lahendada omal krundil.

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

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Vaskjala külas. Planeeringuala suurus on 9083,0 m². Planeeritav ala asub Vaskjala küla lõunaosas. Jüri alevik asub läänesuunal, mis asub 800 m kaugusel. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Sillavahe tee 7 – (Maa-ameti andmetel 12.07.2024)

- katastriüksuse tunnus: 65301:003:1007;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 9083 m².

Planeeringuala on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul alljärgnevad ehitised:

- elamu – registrikoodiga 116018891, ehitisealuse pinnaga 98 m²;
- majandushoone – registrikoodiga 116018892, ehitisealuse pinnaga 76 m²;
- kasvuhoone – registrikoodiga 220405748, ehitisealuse pinnaga 40 m²;
- rajatis – kuivenduskraav ja tiik registrikoodiga 220556739 ehitisealuse pinnaga 555 m².

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb enamuse transpordi- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Adress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Sillavahe tee	4069 m ²	65301:001:3445	Transpordimaa 100%
Sillavahe tee 5	1901 m ²	65301:003:0204	Elamumaa 100%
Sillavahe tee 3	1855 m ²	65301:001:4296	Elamumaa 100%
Sillavahe tee 1	1599 m ²	65301:003:0158	Elamumaa 100%
11303 Jüri-Aruküla tee	150310 m ²	65301:003:0260	Transpordimaa 100%
Jüri-Aruküla kergliiklustee L10	409 m ²	65301:003:1008	Transpordimaa 100%
Jüri-Aruküla kergliiklustee L9	775 m ²	65301:003:1011	Transpordimaa 100%
Tohtrikivi	153740 m ²	65301:003:1009	Maatulundusmaa 100%
Sillavahe tee 9	3433 m ²	65301:003:0205	Elamumaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Sillavahe teelt.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistu piirneb Sillavahe teega mille alal paiknevad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, side- ja elektri kaabliinid.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Ala läbib lääneküljel rohevõrgustiku koridor. Kõrghaljastus kasvab üksikute puudena kinnistul laiali.

5.7. Kehtivad kitsendused ja piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- rohevõrgustiku ala;
- teekaitsevöönd 30 m;
- arheoloogiamälestis Asulakoht (reg.nr 18889) kaitsevöönd;
- vee- ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 4 m laiuselt;
- sideehitise kaitsevöönd 2 m laiuselt
- elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m laiuselt

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Kokku moodustatakse kaks üksikelamu krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused. Kruntidele pos 1 (suurusega 6044 m²) ja pos 2 (suurusega 3037 m²) soovitakse kummalegi rajada kolm hoonet, üks elamu ja kaks abihoonet.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 5 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel.

6.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitisealune pind: põhihoone / abihoone	Ehitiste lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone	Põhihoone suurim korruselisus: maapealne / maa-alune	Abihoone suurim korruselisus: maapealne / maa-alune
1	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ² / 120 m ²	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -
2	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	350 m ² / 120 m ²	8 m / 5 m	2 / -1	1 / -

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 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 60 m² (kokku 120 m²). Krundi pos 1 paiknev olemasolev abihoone, mis jääb planeeritud krundi piirist ~ 1,5 m kaugusele, säilib. Uue abihoone kavandamisel tuleb järgida planeeritud hoonestusala kaugust krundi piirist, s.o 5 m.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: üksikelamul 15 – 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.
 Välisviimistluse materjalid: viimistlusmaterjalina kasutada puitu, looduskivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga.
 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 üldmahtu ja proportsioone. Lähtuda seisukohast, et hooned moodustaksid grupiti ansambli ega erineks üksteisest järsult.

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Maapinna tõstmine peab olema kooskõlas Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”.

Hoone eskiisprojekt kooskõlastada Rae valla spetsialistiga.

6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 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”.

6.5. Muinsuskaitsele nõuded

Tuginedes muinsuskaitseadusele (MuKS) ning üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale, otsustab Muinsuskaitseamet MuKS § 61 alusel loobuda eritingimuste koostamise nõudest, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, ning annab käeolevaga omapoolsed tingimused, mis tuleb kanda projekti seletuskirja, soovitavalt eraldiseisva alapeatükina.

Detailplaneeringu alal, mis jääb arheoloogiamälestise Asulakoht (reg.nr 18889) kaitsevööndisse, tuleb kõigil kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi (muuhulgas konstruktsioonide) ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiu kohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Valminud projektid kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Projekti kooskõlastus võib toimuda ehitusloa- või ehitusteatise menetluse käigus

Enne projekti järgsete tööde teostamist mälestise kaitsevööndis, tuleb Muinsuskaitseametile esitada tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=worknotice>).

Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud.

6.6. Avalik ruum

Avalik ruum hõlmab juurdepääsu Sillavahe teelt kinnistule.

6.7. Piirded

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

Planeeringuala läänepoolsele piirile, mis kulgeb olemasoleva kraaviga paralleelselt, piiret ei ole kavandatud.

Pos 1 osas säilib tänavaäärne ja kinnistute vaheline piirdeaed. Kruntide vaheline ja pos 2 osas uus piire on planeeritud krundi piirile.

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

Asukoht ja kujundus täpsustuvad ehitusprojektiga.

6.8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasolevalt ristumiskohalt riigitee km 3,328 Sillavahe tee nr 6530184 kaudu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita.

Põhijoonisel on näidatud olemasolevad juurdepääsud kruntidele Sillavahe teelt.

Pos 1 osa säilib olemasolev ja pos 2 osas on planeeritud uus juurdepääs Sillavahe teelt.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav üksikelamu	1 × 3 = 3	3
Planeeritaval maa-alal kokku	6	6

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

6.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hooneid olemasoleva kõrghaljastuse kohale planeeritud ei ole. Pos 2 osas olemasoleva keldri kohal kasvavad puud likvideeritakse uue eluhoone ehitamisel.

Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Pos 1 osas on planeeritud 20 ja pos 2 osas 10 kõrgekasvulist puud.

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

6.10. Tuleohutusnõuded

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

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

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 Sillavahe teelt.

Lähim olemasolev hüdrant asub Sillavahe teel ca 60 m kaugusel Sillavahe tee 3 kinnistu vastas.

6.11. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite täpsed 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 sõlmib vastava lepingu.

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.

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

Ehitusprojektis tuleb välja tuua:

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

6.12. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.13. Radoon

Radoonitase (50 – 250 kBq/m³) krundil on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 kõrgel 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 ehitamisel;
- tagada esimesel korrusel korralik ventilatsioon;
- tagada vajadusel täiendav põrandaaluste ventileerimine.

Detailsed lahendused radoonitaseme vähendamiseks anda hoonete projekteerimisel.

6.14. 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; madalpinge maakaabli trassile kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
Krunt pos nr 2	Elektrilevi OÜ	elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist; madalpinge maakaabli trassile kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit; side liitumispunktile 1 m ulatuses; vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktile 2 m ulatuses

7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud esmane lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala on vastavalt Põhjavee kaitstuse kaardile nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Heitvee veekogusse juhtimine või pinnasesse immutamine projekteerida vastavalt 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”.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on planeeritud Aktsiaselts ELVESO poolt väljastatud tehnilistele tingimustele VK-TT 045, 20.06.2024, 4-11/1113-1.

Kinnistusisene vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel. Aktsiaselts ELVESO poolt on antud alale lubatud ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,8 m³/d.

Krundi pos 1 osas on liitumine ühisveevärgiga planeeritud olemasolevast maakraanist V-1.

Krundi pos 2 on planeeritud liitumine ühisveevärgiga piirkonnast ÜPVK.

Aktsiaselts ELVESO on nõus vastu võtma antud alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,8 m³/d.

Krundi pos 1 osas on liitumine ühisveevärgiga planeeritud olemasolevast vaatluskaevust K-1.

Krundi pos 2 osas on planeeritud ühendamine reovee ühiskanalisatsiooniga piirkonnast ÜPVK.

7.2. 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 lähtuda 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.

Transpordiameti poolt 04.07.2024 nr 7.2-2/24/10417-2 väljastatud seisukohtade kohaselt:

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Riigitee kaitsevööndisse eelnimetatud tegevusi ei ole planeeritud.

Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus koostada ehitusprojekti staadiumis arvestades planeeringulahenduse põhimõtteid.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 473920, 27.05.2024. a.

Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Vaskjala:(Rae) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F2 õhuliini mastist 6 (Sillavahe tee kinnistult) on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud pos 1 ja pos 2 kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilp.

Liitumiskilbid on planeeritud mitmekohalisena, kruntide piirile, teealasse.

Elektritoidede liitumiskilbist objektini on planeeritud maakaabliga.

Elektrivarustuseks saab alternatiivse energiaallika lahendusena kasutada päikesepaneele.

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

Täiendavad tingimused:

- tööjoonised koostööl lastada täiendavalt.

7.4. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti As poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38967599, 20.06.2024. a.

Piirkonnas puudub valguskaabel, liituda on võimalik olemasoleva piirkonda mineva vaskside kaabliga või läbi õhu, mobiilside baasil. Pos 2 osas on planeeritud olemasolevale kaitsetorule krundi ette sidekaev (arvestada jätku paigaldamise võimalusega). Planeeritud sidekaevust ehitada individuaalne sidekanalisatsioonitorustik planeeritud hooneni. Pos 1 osas säilib ol.olev liitumispunkt.

Täiendavad tingimused:

- Sillavahe tee 7 olemasolevas kliendi kaablis puudub vaba maht, sellega liituda ei saa;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.

7.5. Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav 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 kütelliigid (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 soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

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 kahjustada 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 kõrval kinnistule lähemale kui 2 m, kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumpad, 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.

7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	9083 m ²		
Kavandatud kruntide arv	2		
Krunditava ala maa bilanss:			
elamumaa	9083 m ²	100%	

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju 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 muutusi.

8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade 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 ehitusprojekti 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.

8.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis 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.

Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise alused” kirjeldatud nõuetega. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tagada, et nii ehitustegevuse kui ka edaspidise kasutamise kaasnivad vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud norme.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Transpordiameti poolt 04.07.2024 nr 7.2-2/24/10417-2 väljastatud seisukohtade punkt 14 kohaselt:

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded”. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Planeeringulahenduse kohaselt moodustatakse uus krunt (pos nr 2) koos hoonestusalaga ca 100 meetri kaugusele riigiteest. Riigitee teekaitsevööndisse tegevusi ei planeerita. Vahetult selle piirnevale alale on planeeritud hoonestusala pos 1 abihoone rajamiseks.

8.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise kava aastateks 2024 – 2035 peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

¹ õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

² transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

8.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 50 – 250 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 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.

8.6. 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.

9. PLANEERIGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud ühe üksikelamu rajamisega Vaskjal küla piirkonda kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Lähim bussipeatus asub planeeringuala 11303 Jüri-Aruküla teel ~ 300 m. Läheduses asuva Jüri 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. 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. Planeeringulahendus näeb alale ette üksikelamute rajamise, kus on lubatud rajada kokku koos abihoonetega 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 avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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.

10. 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 projekteerimismääradele.

1. Planeeritava ala taristu, s.o tehnovõrkude 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 hoonete ehitamiseks;
4. planeeritava ala taristu, hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrkude väljaehitamine 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.

Transpordiameti täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeritavale alale rajatava hoone kasutuselevõttu;
- vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse;
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt;
- riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest 2 (3) piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3;
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ja ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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 seotud 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, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.