

HARJU MAAKOND
RAE VALD
PEETRI ALEVIK

PAJUSAARE TEE 1 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
kovID 1293



DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	RAE VALLAVALITSUS Reg nr 75026106 Aruküla tee 9, Jüri alevik Rae vald 75301, Harjumaa Telefon: +372 605 6750 e-post: info@rae.ee
DETAILPLANEERINGU TEHNILINE KOOSTAJA:	Casa Planeeringud OÜ Reg nr 11647744 Kontaktaadress: Liivalaia 29-57 10118 TALLINN Telefon: +372 5072826 e-post: casa@casa.ee ARHITEKT: Gert Sarv, volitatud arhitekt tase 7 PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

SISUKORD

A. Menetluskokkuvõtte

B. Seletuskiri

1. ÜLDOSA
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid.
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud.
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.
3. LÄHTEOLUKORD
 - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.
 - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.
 - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.
 - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.
 - 3.5. Olemasolev tehnovarustus.
 - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.
 - 3.7. Kehtivad kitsendused.
4. PLANEERINGUETTEPANEK
 - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.
 - 4.2. Krundijaotuskava.
 - 4.3. Pajusaare tee 1 krundi ehitusõigus.
 - 4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.
 - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.
 - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.
 - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
 - 4.6. Tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.
 - 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.
 - 4.8. Vertikaalplaneerimine.
 - 4.9. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
6. KESKKONNATINGIMUSED
7. DETAILPLANEERINGUALA OHUHINNANG
8. VÕIMALIKUD AVARIIOLUKORRAD, NENDE VÄLTIMISE MEETMED
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED
10. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS
11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.
12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

C. Joonised

- | | |
|----------|--------------------------|
| Joonis 1 | Asukohaskeem |
| Joonis 2 | Kontaktala skeem |
| Joonis 3 | Tugiplaan |
| Joonis 4 | Põhijoonis tehnoorkudega |

D. Koostajast

1. ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Planeerimisseadus
- Pajusaare tee 1 kinnistu omaniku taotlus Pajusaare tee 1 kinnistu detailplaneeringu algatamiseks (Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 02.04.2024 numbriga 6-1/2268)
- 23.05.2024 sõlmitud Haldusleping (KovID1293)
- Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korraldus nr 1256 „Peetri alevik Pajusaare tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutussnõuded“
- majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Eesti standardisari EVS 812 (või uuem), sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutussnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse“.
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud **Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering**
- Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035“
- Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“
- Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri“
- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“
- Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastussnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“
- Rae Vallavalitsus 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“
- Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“
- kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid ja nendele tuginevad eritingimused

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Pajusaare tee 1 maa-ala plaan tehnoorkudega (A GEO OÜ töö nr 24001, 29.02.2024)
- Pajusaare tee 1 katastriüksusel kasvava puittaimestiku hinnang (Delaila OÜ, oktoober 2024)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK

Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb Rae vallas Peetri alevikus, välja kujunenud uusarenduspiirkonnas, Tallinna linnast ja Tartu maanteest ca 1 km kaugusel. Põhimaantee 2 Tallinn – Tartu – Võru - Luhamaa tee jääb ca 2 km kaugusele kirde-suunas. Pajusaare tee 1 katastriüksusest läänesuunas paikneb Vana-Tartu maantee (Järveküla-Jüri tee), paralleelselt 11330 Järveküla - Jüri teega kulgeb kergliiklustee.

Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb logistiliselt soodsas asukohas, olemas on hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga. Lähim bussipeatus „Järvesuu“ paikneb Pajusaare tee 1 katastriüksusest ca 100 m kaugusel 11330 Järveküla - Jüri teel.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalteenuste keskused paiknevad Peetri alevikus ja Tallinna linnas. Piirkonna kool on Peetri alevikus asuv Peetri Lasteaed-Põhikool.

Elamusihtotstarbega krundi kasutuselevõtmiseks on soodsad tingimused (krundi vahetus naabruses on olemas kõik vajalikud tehovõrgud), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka piirkonna sotsiaalobjektidega (kool, lasteaed jms), lähipiirkonnas on puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

Lähiminevikus on Pajusaare tee 1 katastriüksuse kontaktalal kehtestatud elamuarenduse eesmärgil mitmeid detailplaneeringuid:

- Vana-Tartu mnt 13 detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 80)
- Pajusaare tee 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.07.2007 korraldusega nr 316)
- Pajusaare tee 6, 8 ja 10 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.02.2007 korraldusega nr 317)
- Leerimäe II kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.04.2004 korraldusega nr 506)
- Leerimäe I pereelamute grupi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 09.04.2002 otsusega nr 322)
- Vana-Tartu mnt 15 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.01.2022 korraldusega nr 133)
- Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 19.05.2020 korraldusega nr 709)
- Leerimäe kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 31.10.2006 korraldusega nr 1637)
- Leerimäe kinnistu detailplaneeringu ala osaline ehitusõiguse ja hoonestustingimuste muutmise detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.12.2009 korraldusega nr 1336)
- Häälinurme pereelamute grupi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2002 otsusega nr 311)
- Häälinurme tn 15 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 29.11.2011 korraldusega nr 1086)
- Häälinurme tn 3 ja 5 kinnistute detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 10.05.2022 korraldusega nr 708)
- Häälinurme 5 kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 17.01.2006 korraldusega nr 81)
- Vana-Tartu mnt 9 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 04.08.2015 korraldusega nr 1129)

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Rae Vallavalitsuse 13.08.2024 korralduse nr 1256 „Peetri alevik Pajusaare tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi krundile uue elamu ja abihoonete püstitamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,1 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga ja Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Rae Vallavolikogu 23.05.2003 otsusega nr 80 kehtestatud Peetri küla Vana-Tartu mnt 13 detailplaneering kehtetuks Pajusaare tee 1 katastriüksuse ehitusõiguse ulatuse osas

3. LÄHTEOUKORD

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus, hilisiminevikus rajatud väikeelamute piirkonnas.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

lähiaadress	KÜ nr	pindala	sihtotstarve
Pajusaare tee 1	65301:001:0976	1171 m ²	100% elamumaa

Vastavalt riikliku ehitisregistri infole paiknevad Pajusaare tee 1 katastriüksusel

- elamu (EHR 116037723), ehitisealune pind 76.0 m², 1 korrus
- kuur (EHR 116037725), ehitisealune pind 20.0 m², 1 korrus
- küün (EHR 116037727), ehitisealune pind 89.0 m², 1 korrus
- väravad ja piirded (EHR 220413107)
- kaev (EHR 220413106)

Reaalselt paiknevad Pajusaare tee 1 katastriüksusel vaid amortiseerunud eluhoone ja salvkaev.

3.3. Detailplaneeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Pajusaare tee 1 katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Häälinurme tn 2 hoonestamata 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0326),
- kirdesuunast Häälinurme tn 4 hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0328),
- idasuunast Pajusaare tee 1a hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:2423),
- edelasuunast Pajusaare tee T1 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0981),
- läänesuunast Vana-Tartu mnt 13b hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega 65301:001:0978) ja Vana-Tartu mnt 13a hoonestatud 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksusega (65301:001:0977).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Pajusaare tee 1 katastriüksusele on läänesuunas paiknevalt 11330 Järveküla - Jüri teelt maha pööravalt 6530005 Pajusaare teelt. Pajusaare tee on munitsipaaltee (tupiktee), kahesuunalise liiklusega sõidutee on laius 5m; sõidutee ääres on 1m laiune jalgtee.

Elamuala teenindavalt teelt on rajatud mahasõit Pajusaare tee 1 katastriüksusele.

3.5. Olemasolev tehnavarustus.

Pajusaare tee 1 kinnistu teenindamiseks on Pajusaare tee maa-alale rajatud vee-, kanalisatsiooni-, gaasivarustuse, sidevarustuse ja elektrivarustuse liitumispunktid.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Pajusaare tee 1 katastriüksuse maapind on tasase reljeefiga, kõrguste vahemik abs 38.10 ... 38.58.

Delaila OÜ teostas oktoobris 2024 vastavuses Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusega nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“ Pajusaare tee 1 katastriüksusel kasvava puittaimestiku hinnangu, vt Lisa nr 1.

Nimetatud hinnangu kohaselt kasvavad Pajusaare tee 1 katastriüksuse kirdepiiril ühe reana harilikud kuused, alal kuld-kaskede rühmad, harilikud vahtrad, harilik toomingas, Pajusaare tee poolisel alal harilikud kirsipuud ja harilikud sirelid suure metsistunud kogumina; põõsastest näärlehtine kibuvits ja taraenelas. Kokku kasvab uuritud alal 9 liiki puittaimi.

Puittaimede haljastuse inventeerimine raames inventeeriti ja kanti inventeerimisplaanile Pajusaare tee 1 kasvav haljastus, kokku 15 objekti. Objektid jagunevad väärtusklassidesse järgmiselt:

- III väärtusklass – 80% (12 objekti)
- IV väärtusklass – 20% (3 objekti).

Pajusaare tee 1 katastriüksusel ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskus Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023 aasta info kohaselt on Peetri alevikus kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnas (>50 kBq/m³).

Detailplaneeringu algatamise korralduses on nõutud koostada ohuhinnang seoses krundi paiknemisega B- ja C-kategooria ettevõtete ohualas. Pajusaare tee 1 katastriüksusele ulatub Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaama ohtlik ala (käitise ohtlikus B, kemikaal - kloor) raadiusega 2700,0 m (vt info <https://tallinnavesi.ee/ettevote/tegevused/veepuhastus/klooriavarii/>) ja 2024. aasta andmetel ulatus katastriüksusele ka Premia Tallinna Külmoone AS Jäätisevabriku külmoone ohtlik ala (käitise ohtlikus C, kemikaalid - propaan-butaan ehk LPG, ammoniaak) raadiusega 2600,0 m. 2025 aasta andmetel on arvutuslik ohtlik ala vähenenud 2100,0 meetrini ja enam katastriüksuseni ei ulatu. Seetõttu ei olu ohuhinnangus (peatükk 7) arvestatud Premia Tallinna Külmoone AS Jäätisevabriku ohtudega.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb Rae Vallavolikogu 13.05.2003 otsusega nr 80 kehtestatud **Vana-Tartu mnt 13 kinnistu detailplaneeringu** (reg nr DP0103) alal, planeeringus krunt pos nr 3. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt on krundile pos nr 3 (käesoleval ajal Pajusaare tee 1 katastriüksuse) lubatud püstitada 2 hoonet, suurim korruselisus 2; hoonete suuri-maks ehitusaluseks pinnaks on kuni 180 m², krundi täisehitus 15 %, suletud brutopind 300m²; hoonestusala kaugus 5m krundi piirist.

Detailplaneering põhijoonisel tabelis „NÄITAJAD KRUNDI KOHTA“ veerus PIIRANGUD on märgitud, et krundil pos nr 3 paikneb olemasolev amortiseerunud taluhoone. Erinevalt abihoonest ei ole joonisel nimetatud hoone märgitud lammutatavana.

Pajusaare tee 1 katastriüksusele ulatub tänava kaitsevöönd 10m sõiduraja äärmisest teljest ja sidekaabli lõigu kaitsevööndi ulatus ca 0,5m.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud **Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu** kohaselt paikneb Pajusaare tee 1 väikeelamumaa juhtotstarbega alal (Ev), P1 Peetri põhja piirkonnas.

Detailplaneeringulahenduse võrdlus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu ja kehtiva detailplaneeringuga:

	Rae Vallavolikogu 10.03.2009 otsusega nr 508 kehtestatud Vana-Tartu mnt 13 kinnistu detailplaneering	Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering	Pajusaare tee 1 DP
Krundi pindala	1188 m ²	min 1200 m ²	olemasolev - 1171 m ² (2,5% väiksem)
Krundi täisehitus	15 %	10 – 25 %	21,6%
Suurim hoone ehitisealune pind	kuni 180 m ²	kuni 230 m ² * 1-korruselise eluhoone puhul +10%	kuni 253 m ²
Suurim hoonete arv	2	1 eluhoone kuni 2 abihoonet	3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
Suurim lubatud hoonete katuseharja kõrgus, m (elamu/abihooone)	9 m / 6 m	9 m / 5 m	6 m / 4 m
Katusekalle	0 - 20°	ei ole määratud	0 - 10°

* Alus: Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskiri, Tabel 3. Krundi suurim väikeelamute ehitisealune pind või täisehitusprotsent.

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole Pajusaare tee 1 katastriüksuse 100% elamumaa sihtotstarbe, piiri ega pindala **1171 m²** muutmist ette nähtud.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ette nähtud ehitiste maa ja garaazide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu, suvila ja aiamaja alune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistus vastavalt Siseministeeriumi poolt välja antud „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ on **EP** – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

4.3. Pajusaare tee 1 krundi ehitusõigus:

- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 253 m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 3 (1 elamu ja kuni 2 abihoonet)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus
abihooned 1 korrus
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 6 m (abs 45.0) ja abihooned 4 m (abs 43.0)

Pajusaare tee 1 katastriüksusele planeeritud hoonete kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelamu (11101)
- elamu, kooli vms abihooone (12744)

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja p 13. Kasutatavad mõisted:

üksikelamu – ehk eramu, väikeelamu, pereelamu, individuaal elamu, ühepereelamu vms on ühel krundil paiknev ühele perele projekteeritud ja ehitatud elamu, mis on korteriteks jaotamata. Siia kuuluvad ka taluelamud (sh rehielamud) ja endised suvilad, mis on kohandatud aastaringseks elamiseks.
abihooone e kõrvalhooone - hooone, mis täidab põhihoone abifunktsioone (garaaz, kuur, eraldiseisev saun jms).

Rae Vallavalitsuse halduspraktika kohaselt arvestatakse ehitisealuse pinna sisse kõik ehitusloa kohustuslikud hooned ja rajatised ning ehitusteatisekohustuslikud hooned ja rajatised, sh vabaehitustegevuse alla minevad ehitised.

4.4. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Pajusaare tee 1 katastriüksusele eluhoone hoonestusala ja abihoonete hoonestusala määramisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja Tabel 2. „Hoonete kaugus krundi piirist“ nõuetega:

	<i>eesaed</i>	<i>tagaaed</i>	<i>külgaed</i>
elamu	> 7 m	> 10m	> 4 m
abihooned ja rajatised**	> 7 m	> 4 m*	> 4 m*

* põhjendatud juhtudel, võttes kasutusele tuldõkestavad meetmed, kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga (ühistuga) on lubatud >2m. Krundi piirile on lubatud abihoonete- ja rajatiste ehitamine vaid välisseina pidi kokku tulemüüriaga. Kirjeldatud juhtumit käesolevas detailplaneeringus ei ole kavandatud.

** siin on rajatiste all mõeldud grillimaja, kasvuhoonet, prügimaja vms.

Abihoonete hulka loetakse ka ehitusloa kohustuseta hooned.

Kuna Pajusaare tee ääres ühtset hoonete paiknemise joont ei ole välja kujunenud, siis käesolevas detailplaneeringus hoonete kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestada naaberkruutide privaatsusvajadusega hoonete asendiplaanilisel paigutamisel niivõrd kui see tiheasustusalal on võimalik.

Pajusaare tee 1 kinnistu omanik soovib püstitada ühekorruselist elamut. Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud elamu ja abihooned võimalik asukoht. Järgmises projekteerimisetapis - hoonestuse ehitusprojekti määratakse hoone(te) täpne asukoht, st et hoonete asukoht hoonestusalal võib muutuda. Elamu püstitamiseks on kavandatud võimalus maa-aluse korruse rajamiseks.

Pajusaare tee 1 katastriüksuse lähinaabruses paiknevatel elamumaa kruntidel olevate elamute ehitisealused pinnad on 231m² (Pajusaare tee 1a, 1b ja 6), 250m² (Niineaare tee 1, 3, 5 ja 7), 171m² (Pajusaare tee 3) ja 143,9m² (Pajusaare tee 2), 150m² (Vana-Tartu mnt 13b) ja 141,3 m² (Vana-Tartu mnt 13a). Tulenevalt naabruses paiknevate elamute ehitisealustest pindaladest vahemikus 140m² – 250m², on Pajusaare tee 1 krundile kavandatud hoonestuse ehitisealne pind kuni 253m² sarnane ja sobiv antud asukohta.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

Kuna olemasolev eluhoone on täielikult amortiseerunud, siis on ette nähtud selle lammutamine.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.

Rajatava hoonestuse komponeerimisel arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud hoonete arhitektuuri stiili, sh katusekaldeid ja räästajooni kõrgust. Tulenevalt naabruses, samas tänavafondis olemasoleva hoonestuse lakoonilisest arhitektuurist, on püstitatavate hoonete katusekalle lubatud vahemikus 0°... 10°. Hoonestuse põhimahud peavad järgima naabruses paiknevate olemasolevate hoonete mahtude paiknemise suundi. Rajatavad hooned peavad olema komponeeritud hea maitsega, hoonete projekteerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning -elemente. Kavandatav eluhoone ja abihooned peavad moodustama arhitektuurse terviku. Naaberkruntide privaatsusvajadusega arvestada terrasside asukoha valimisel, eluruumide akende paigutusel jms.

Välisviimistluses kasutada krohvipinda, puitlaudist, tellist, looduslikku kivi või nende kombinatsioone; lubatud on naturaalne betoonpind.

Välisviimistluse värvitoonid peavad sobima piirkonna hoonestuse fassaadide toonidega. Lubatud ei ole kirgad kirevad värvitoonid.

Keelatud on plastik- ja profiilplekk-voodrid, ümar-palkfassaadid.

4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.

Krundipiire peab arhitektuurselt haakuma nii krundile püstitatava hoonestusega kui ka naaberkruntide piirete lahendusega. Tänavapoolsele piirile on lubatud kuni 1,5 m kõrgune puitlipp-piire, metall-võrk või -paneelpiire "peidetud" dekoratiivhekki. Läbipaistmatu piire ei ole lubatud. Auto- ja jälgväravad ei tohi avaneda tänavapoolsele. Elamukruntide omavaheline piire võib olla metall-võrkpiire või -paneelpiire. Piirete konkreetne lahendus anda hoonestuse ehitusprojekti.

4.6. Tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.

Pajusaare tee on kahe-suunalise liiklusega, ca 5,0 m laiuse asfaltkattega sõidutee. Pajusaare tee on rajatud piirkonna elamute teenindamiseks, mistõttu võib eeldada, et selle parameetrid on vastavuses piirkonna elamute teenindamiseks vajaliku liikluskorraldusega. Pajusaare tee ääres paikneb jalgteed.

Tänavakaitsevööndi laius on 10 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tegevus tee kaitsevööndis on määratletud Ehitusseadustikus § 72. Käesolevas detailplaneeringus on seatud tingimus, et tänavakaitsevööndisse on lubatud rajada aedlinnale omane eesaed. krundi piirdeaed, juurdepääsuteed ja prügikonteinerite varjestusrajatis.

Pajusaare tee 1 katastriüksusele on ette nähtud rekonstrueerida olemasolev juurdepääsutee laiusega 3,5 m.

Parkimine - kolm parkimiskohta - lahendada omal krundil, konkreetne lahendus anda hoonestuse ehitusprojekti. Avalikul kasutataval teemaa-ala ei ole parkimine lubatud.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Elamukrundi korrastamisel ja kasutamisel pidada kinni Rae valla heakorraeeskirja nõuetest.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja p-i 11 kohaselt peab Pajusaare tee 1 krundil olema iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu (s.h. viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m, st **alal peab olema 4 puud**. Käesoleval ajal on krundil 14 puittaimestikku (sh 25 puud) objekti, millest üks on põõsarühm.

Olemasolevate puude grupid pos nr 7 (2 vahtrat), pos nr 10 (6 kaske) ja pos nr 11 (3 kaske) on lubatud likvideerida kuna puud kasvavad liiga tihedalt, mistõttu ei jää neile piisavat kasvuruumi ning puud ei ole ilusate võradega.

Edaspidi kaaluda kuuskede rivi (haljastuliku hinnangu puud pos nr 1, pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4 ja pos nr 5) säilitamist, nt kas võivad tormituulte mõjul murduda, ilmnevad haiguskahjustused vms.

Likvideerida IV väärtusklassi puittaimed (7 puud) ja põõsarühm pos nr 14.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada Looduskaitse seaduse § 55 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.**

Krundile jääb kasvama 7 puud.

Arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 11 "Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas" § 5 lg 2 - 3 nõudeid asendusistutuse määramisel, st III väärtusklassi kõrghaljastuse raiel tuleb iga raiutava puu asemel istutada 2 samaväärset liigiehtsat puu istikut. Asendusistutuse puhul rakendatakse avalikule alale esitatud istikute nõudeid. Uue kõrghaljastuse valikul on soovitatav kombineerida antud asukohas sobivaid ja vastupidavaid puu- ja põõsaliike. Aedlin-namiljõesse sobib viljapuuaed.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid ning kehtivaid norme. Kõrghaljastust mitte rajada hoonetele lähemale kui kolm meetrit. Krundisise haljastuse hooldus ja heakorrasutus on krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Parkimisala ja krundisise teede katendiks on kavandatud tänavakivi-katend.

Haljastuse ja heakorra lahendus määrata ehitusprojekti.

Elamukrundil tekkivate jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest, Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusest nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil.

Pajusaare tee 1 katastriüksusel näha hoonestuse ehitusprojekti koht sorteeritud prügi konteinerile. Prügi konteinerid tuleb paigaldada krundi sissepääsu lähedusse, soovitatavalt ilupõõsastega varjatult. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on vajalik naabri kooskõlastus. Prügi konteineritele tuleb tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs tänavalt.

Bio-lagunevad jäätmed võib komposteerida omal krundil järgides kompostimisjuhendeid.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kuna suure pindalaga kõvakattega teid ja platse ei ole ette nähtud ning suurem osa katastriüksusest on haljasala, siis kinnistu vertikaalplaneerimisega on võimalik krundi sademeveed immutada valdavalt omal krundil. Vältida tuleb sademevee juhtimist naaberkinnistutele.

Pajusaare tee 1 katastriüksuse maapinna kõrgust oluliselt muuta ei ole lubatud. Olemasolevat maapinna kõrgust võib tõsta kuni 0,5 m ulatuses sademevee äravoolu juhtimiseks hoonetest ja liikluspindadelt eemale, kahjustamata naaberkinnistute huve.

Vertikaalplaneerimisel tuleb säilitada puittaime tüve kasvukoha läheduses olev maapinna absoluutkõrgus. Maapinna tõstmisel kuni 20 cm kasutada juurestiku kaitsealal sõmerat mineraalset materjali, mis ei takista juurtel pinnasest õhu ja vee kättesaamist. Üle 20 cm paksuselt täitepinnase vm materjali lisamisel on vajalik ehitusprojekti vähemalt juurestiku kaitseala ulatuses lisakaitsemeetmena kavandada õhustussüsteem. Täpsemad juhised on kirjeldatud Eesti standardis EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse“.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Hoonestatava krundi tuleohutuse nõuete määramisel on lähtutud siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hooned võib püstitada tulepüsivusklassiga TP3 käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse. Planeeritud hoonete (hoonestusala) ja naaberkatastriüksuste olevate hoonete vähim vahekaugus 8 m on tagatud. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele tagada vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojekti kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Käesolevas detailplaneeringus ei ole täiendavate üldkasutatavate tehnovõrkude rajamist kavandatud, kuna Pajusaare tee 1 elamukrundi liitumispunktid tehnovõrkudega on olemas.

Sademevee kogumisel ja käitlemisel eelistada võimalusel looduslikke veesidumismeetmeid (immutamine pinnasesse, puhastuslodud jms). Veeseaduse § 129 lg 3 määratleb, et sademeveest vabanemiseks kasutada looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Hoonete katustelt tulev sademevesi koguda kokku kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega ning peale kogumist üle jääv vesi immutada pinnasesse enda kinnistul naaberkinnistute huve kahjustamata. Hoone katusest tulev sademevee kogumiseks kastmise tarbeks paigaldada piisava mahutavusega sademevee mahuti (nt 3 m³). Mahuti täitumisel suunata liigne vesi ülevoolu kaudu Pajusaare tee sademeveekanalisatsiooni. Arvutuslik 5 min pikkuse valingvihma põhjustatav vooluhulk on ca 5,5 l/s.

Hoone ümber rajatav drenaaži torustik on võimalik ühendada Pajusaare teel paikneva ühis-drenaažitorustikuga. Vastav liitumispunkt on Pajusaare tee maa-alal olemas.

Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirjas p 10.9. on antud tingimused **soojavarustuse** kavandamiseks:

- Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märki-

- misväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi;
- Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.
 - Maasoojussüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel. Horisontaalse maasoojuskontuuri-ga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb hori-sontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojus-süsteemi. 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 (maasoojussüs-teemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi ja hedamaks ja lühendab kasvuperioodi).
Maasoojussüsteem peab:
 - asuma vähemalt 2m kinnistu piirist;
 - asuma puu vertikaalprojektsioonist 2m;
 - hoonest asuma vähemalt 1m kaugusel;
 - mitte asuma hoone all;
 - kõvakattega alade all peab olema tagatud tehniline lahendus küttesüsteemi kaitseks;
 - mitte asuma raskeveoste platside all.
 - Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele fassaadile ja selle äärde (või tuleb taga-da selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele. Agregaadist leviv müra ei tohi ületada kinnistu piiril lubatud normatiivset mürataset elamualal.

Tiheasustusaladel **päikesepaneelide** paigaldamine hoonete katusele või maapinnale ja kasutamine hoonete või rajatiste varikatustena eeldab põhjapoolse naabri kooskõlastust, kui peegeldus võib häirida elanike igapäevaelu. Kooskõlastus on vajalik, kui kasutatakse üle 2,5 m maapinnast ja krundi piirile lähemal kui 5m asuvaid paigaldisi.

6. KESKKONNATINGIMUSED

Käesolevas detailplaneeringus ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaas-ne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Vastavalt EELIS andmebaasile ja Maa-ameti kaardiserveri informatsioonile ei ole Pajusaare tee 1 katastriüksusel ega selle lähipiirkonnas kaitstavaid loodusobjekte, kinnistu ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara.

Planeeringuala kruntide veevarustus ja kanalisatsioon on piirkonna ühisvõrkude baasil. Reovee ärajuhtimisel keskkonna-reostuse tekitamine peab olema välistatud.

Pinnasevesi.

Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Sademevesi hajutada ja imutada pinnasesse oma kinnistu piires.

Õhusaaste, radoon ja müra.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskus Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023 aasta info kohaselt on Peetri alevikus kõrge või väga kõrge radoonisaldusega pinnas (>50 kBq/m³). Hoonete projekteerimisel tagada radooniohutu keskkond siseruumi-des, rakendades vastavaid Eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja ole-masolevates hoonetes“ toodud meetmeid.

Hoone projekteerimisel arvestada Eesti standardi „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõue-tega.

Kuna Pajusaare teel on liiklustihedus ja -kiirus väike, siis liikluse müra tase piirkonnas on madal. Pajusaare tee 1 katast-riüksuse detailplaneeringu realiseerumisel autoliiklus piirkonnas ei suurene. Pajusaare tee autoliiklusest põhjustatud müratasemed päeval ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade taotlustaseme nõuete piiresse.

Juhtumil, kui hoonete kütmiseks soovitakse paigaldada õhksoojuspumpa, siis tuleb arvestada, et soojuspumba tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Täpsed küttelahendused anda hoone(te) ehitusprojektides.

Juhtumil, kui hoonete kütmiseks soovitakse paigaldada õhksoojuspumpa, siis tuleb arvestada, et soojuspumba tekitatav müra ei tohi kinnistu piiril ületada normtasemeid. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 sätestatu kohaselt rakendatakse tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II müra kategooria alas, kus kehtib päeval piirväärtus 50 dB ja öösel 40 dB. Täpsed küttelahendused anda hoone(te) ehitusprojektides.

7. DETAILPLANEERINGUALA OHUHINNANG

Planeeringuala paiknemise tõttu Tallinnas Järvevana tee 3 asuva Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaama ohtlikus alas (käitise ohtlikkus B, kemikaal - kloor) raadiusega 2700 m, on vajalik detailplaneeringu koostamise raames viia läbi ohuhinnang.

Premia Tallinna Külmoone AS Jäätisevabriku külmoone ohtliku ala (käitise ohtlikkus C, kemikaalid - propaan-butaan ehk LPG, ammoniaak) raadius on 2025.a andmetel arvutuslikult vähenenud 2100,0 meetrini ja enam katastriüksuseni ei ulatu.

Ohuhinnangu vajadus tulenes asjaolust, et teoreetiliselt või ohtliku ettevõtte tegevus kujutada ohtu planeeringualale. Ohuhinnangu koostamise eesmärk oli välja selgitada, kas planeeringualal võib esineda ohtliku ettevõttega seotud kõrge-
nenud riski või mitte. Maakasutuse planeerimisel tuleb arvestada ohtlikest ettevõtetest lähtuvate, sh kemikaalseaduse (KemS) § 32 lõikes 1 nimetatud asjaoludega ja ohutuse tagamiseks vajalike vahemaadega. Ohuhinnangu koostamisel on lähtutud Päästeameti metoodilistest juhistest „Kemikaalseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” ning „Kemikaalseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuste tegemine”.

Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord on kehtestatud majandus- ja taristuministri määrusega kemikaalseaduse § 22 lõike 7 alusel. “Nõuded ohtliku ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte kohustuslikele dokumentidele ja nende koostamisele ning avalikkusele edastatavale teabele ja õnnetusest teavitamisele” on kehtestatud majandus- ja taristuministri määrusega kemikaalseaduse § 23 lõike 8 ja § 24 lõike 6 alusel.

Ohtlike ettevõtete kohta on koostatud ning esitatud nõutud teabeleht, ohutusaruanne ja hädaolukorra lahendamise plaan, samuti omavad ettevõtted vastavat tegevusluba. Infot viimase kohapeal tehtud riikliku järele-valvetoimingu kuupäeva kohta on võimalik leida Päästeameti kodulehel (<https://www.rescue.ee/et/ohtlikud-ettevotted>). Ohtlike ettevõtete paiknemisest teavitamine annab avalikkusele teadmise, et kemikaale käitlevad ettevõtted ja reageerivad asutused viivad ellu meetmeid riskide realiseerumise võimaluse vähendamiseks ning on läbi mõelnud tegevused hädaolukorra võimalikult tõhusaimaks lahendamiseks. Arvutuslikud ohualad ei keela planeerimist ja ehitamist.

Ohtlik ala on ala, mille piires tekib ohtlikus ettevõttes toimunud õnnetuse korral oht inimese elule, tervisele ja varale. Ohutuse tagamiseks on arvutatud ohutud vahemaad, mis sõltuvad ettevõtte tegevusalast, riski suurusest, ohutuse tagamiseks kasutusele võetud ennetavatest ja leevendavatest meetmetest.

Maakasutuse planeerimise mõistes on tegemist alaga, mida ettevõttes toimuv tõenäoline õnnetus võib mõjutada. Eeldus on, et suurõnnetuse ohuga ja ohtlikust ettevõttest tulenevad riskid on hinnatud ja ohuala suurus määratud. Ohtlik ala jaguneb kolmeks tsooniks.

Eriti ohtlik ala, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul inimese hukkumise tõenäosus 50% ning ehitise kahjustused selle mahust suuremad kui 50%. Eriti ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse riskihinnangutes raadiusega Re.

Väga ohtlik ala, milles on õnnetuse ohtliku väljundi mõjul võimalik inimese hukkumine ning ehitise kahjustused selle mahust vahemikus 1%–49%. Väga ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse raadiusega Rv.

Ohtlik ala, milles võib õnnetuse ohtlik väljund tekitada inimesele tervisekahjustusi ning ehitisele kergeid kahjustusi. Ohtliku ala välispiir on üheaegselt ka ohuala välispiiriks. Ohtliku ala välispiiri kaugust ohtlikust objektist tähistatakse raadiusega Ro.

Asjakohastest kemikaalidest kloor on veeldatud mürgine ja oksüdeeriv gaas. Kloorigaas on sissehingamisel mürgine, ärritab silmi, nahka ja hingamiselundeid (vt info <https://tallinnavesi.ee/ettevotte/tegevused/veepuhastus/klooriavarii/>). Kemikaali kontsentratsiooni väärtused ohualadel määratakse andmebaaside andmete põhjal iga konkreetse kemikaali puhul eraldi. Enamlevinud kemikaalide vastavad kontsentratsioonide väärtused tuuakse välja Päästeameti juhendmaterjalis.

Ohtlike ainete hoiustamise ja käitlemisega kaasnevad riskid, kuid need riskid saavad realiseeruda vaid avariiolekordades, mida Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaamas pole teadaolevalt esinenud. Pajusaare tee 1 kinnistu asub ohtliku ettevõtte suuriimal võimalikul ohualal Ro, kus arvutuslikult 30 minuti jooksul ei tekita tervele inimesele pöördumatuid tervisekahjustusi ega takista inimese evakueerumist, kui võtta aluseks ka kõige ohtlikum stsenaarium.

Pajusaare tee 1 katastriüksus paikneb Tallinna Vesi AS Veepuhastusjaama ohtlikus alas (R=2700m), ca 1930 m kaugusel kloorilaost. Kloori täiemahulise lekke toimumist ettevõttes saab pidada väga väikese tõenäosusega sündmuseks. Mürgise gaasipilve leviku tõenäosus planeeringualani on sõltuvalt vahetähtsusest aga väga ebatõenäoline. Planeeritavate hoonete tuleohutuse tagavad nõuetekohaselt (sh tuleohutusnõudeid järgides) rajatud hooned ja nõuetekohaselt hooldatud seadmed. Seega ka muud ohutegurid puuduvad.

Ohualad tuleb detailplaneeringu elluviimisel teadmiseks võtta ja nendega vajadusel arvestada, s.t rakendada erinevaid meetmeid ohtude maandamiseks (nt korralduslikud, ehituslikud) vt <https://www.rescue.ee/et/ruumiline-planeerimine>.

8. VÕIMALIKUD AVARIIOLEKORRAD, NENDE VÄLTIMISE MEETMED

Pajusaare tee 1 katastriüksuse detailplaneeringu elluviimiseks ei kaasne märkimisväärset avariide või muude ohtlike olukordade tekkimise ohtu. Võimalikud avariiolekorrad võivad olla seotud tehnovõrkude avariidega või tulekahjuga.

Tehnovõrgu avariid võivad tekkida koostöös tehnovõrgu valdajaga.

Tulekahju tekkimine peab olema välistatud tuleohutuse nõuete täitmisega.

Pajusaare tee 1 katastriüksuse paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Piirkonna reovee kanaliseerimine toimub olemasoleva reoveekanalisatsioonitorustiku baasil. Kuna Pajusaare tee 1 elamukrundi reovesi on ette nähtud suunata olemasolevasse reoveekanalisatsioonitorustikku, siis pinnase ja põhjaveereostuse ohtu ei ole.

Elamukrundi kasutamisel tuleb jälgida, et kanalisatsioonitorustiku purunemine või muu avarii (nt ehitustööde käigus ehitusmasinast tulev leke), mis võiks põhjustada reostust, likvideeritaks võimalikult kiiresti et ei see mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Vibratsiooni, müra ja mõningast lühiajalist õhureostust (näit tolmu) võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega. Ehituse ajal võib esineda ka lõhnade teket (näit. värvimis-, lakkimistööd) ja mõningased valgustusest tingitud häired (ehitusplatsi valgustus pimedal ajal). Ehitustegevusega kaasneb tõenäoliselt mõju ainult lähipiirkonna kruntidele. Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada kehtivaid ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Pajusaare tee 1 katastriüksusel intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega (vajalikele objektidele, aladele).

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt 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.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Selge ja hästi valgustatud ala vähendavad kuriteohirmu ning sisseburaadumise, vandalismi, vägivalda, autodega seonduva kuritegevuse ja süütamise riske.

Tee ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustus, tagumiste juurdepääsude, ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sisseburaadumise riski.

Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, piirded, lukud, prügikastid jms).

Turvalisuse tagamiseks kinnistul on soovitatav paigaldada hoonetesse signaalsüsteemid ning sõlmida vastavad lepingud turvafirmadega.

10. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Uue hoone ehitusprojekti koostamisel arvestada asjassepuutuvate kehtivate seaduste, määruste ja normdokumentidega, sh:
 - majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
 - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusega nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
 - siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Vastavalt Eesti Geoloogiakeskus Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023-aasta info kohaselt on Peetri alevikus kõrge või väga kõrge radoonisaldusega pinnas (>50 kBq/m³). Hoonetuse ehitusprojekti tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, arvestades Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ vastavaid meetmeid.
Kõrge radoonisaldusega pinnase (150 - 250) alal tuleb kasutusele võtta tarindite radoonikindlad lahendused: õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon,
- Eluruumide projekteerimisel tagada piisav insulatsioon vastavalt Eesti standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetele.
- Hoone ehitusprojekti anda täpsed fassaadide lahendused.
- Koostatav ehitusprojekt kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.
- Ehitusprojekti lahendada vertikaalplaneerimine, mille lahendusega vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Projekteerimisel arvestada sademevee äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega, ehitusprojekti anda sademevee ärajuhtimise täpne lahendus.
- Krundipiirete asukoht ning piirete ja värvate kujundus tuleb esitada hoone ehitusprojekti, määrata sokli vajadus, materjalid.

- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused, ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- **Olemasoleva salvkaevu likvideerimine** peab vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.
- Hoonestuse ehitusprojekti näha ette lisanduva kõrghaljastuse rajamine, sh paiknemine, istikute liik, kõrgus, võra läbimõõt.
- Jäätmecontainerite hoiustamise asukoha määramisel lähtuda Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusest nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“
- Ehitusprojekti märkida, et ehitustöödel tuleb järgida Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määruse nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ ja Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määruse nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri“ nõudeid.
- Ehitusprojekti märkida, et ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piimormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“.
- Ehitusprojekti märkida, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ületada 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“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi.
- Ehitusprojekti esitada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeritud krundil servituutide/isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus puudub.

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele. Krundi ehitusõiguse realiseerib kinnistu omanik või vastava piiratud asjaõiguse omanik. Kohalikule omavalitsusele planeeringu elluviimisega mingeid kulutusi ei kaasne.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Rae Vallavolikogu 23.05.2003 otsusega nr 80 kehtestatud Peetri küla Vana-Tartu mnt 13 detailplaneering kehtetuks Pajusaare tee 1 katastriüksuse ehitusõiguse ulatuse osas“.

Planeering realiseeritakse eeldatavalt kahes etapis:

- 1) olemasoleva elamu lammutamine ja olemasoleva salvkaevu likvideerimine lammutusprojekti alusel;
- 2) hoonestuse ehitusprojekti koostamine, hoone(te) (vajadusel elamust hiljem abihoonete püstitamine) ja tehnovõrkude rajamine ning peale uute hoonete püstitamist kasutuslubade taotlemine.

Kuna Pajusaare tee 1 kinnistu teenindamiseks on üldkasutatavad tehnovõrgud varasemalt rajatud, siis vastava arenduslepingu sõlmimise vajadus puudub. Tehnovõrkude kasutamise kord reguleeritakse kinnistu omaniku ja tehnovõrkude valdajate vaheliste lepingutega.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.