

**Töö nr 604**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**

**VÄLJAOTSA TEE 26 KINNSTU**

**DETAILPLANEERING**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Eurosec OÜ, Toomas Villo

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Ege Netse

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc144707636)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc144707637)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc144707638)

[3.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc144707639)

[3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 4](#_Toc144707640)

[3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc144707641)

[3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc144707642)

[4. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc144707643)

[4.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 5](#_Toc144707644)

[5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc144707645)

[5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc144707646)

[5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc144707647)

[5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc144707648)

[5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc144707649)

[5.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc144707650)

[5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc144707651)

[5.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc144707652)

[6. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc144707653)

[6.1. Krundijaotus ja hoonestusala 7](#_Toc144707654)

[6.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc144707655)

[6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc144707656)

[6.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc144707657)

[6.5. Avalik ruum 8](#_Toc144707658)

[6.6. Piirded 8](#_Toc144707659)

[6.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc144707660)

[6.7.1. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus 8](#_Toc144707661)

[6.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc144707662)

[6.9. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc144707663)

[6.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc144707664)

[6.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 9](#_Toc144707665)

[6.12. Servituutide seadmise vajadus 10](#_Toc144707666)

[6.13. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc144707667)

[6.13.1. Elektrivarustus 10](#_Toc144707668)

[6.13.2. Veevarustus- ja kanalisatsioon 10](#_Toc144707669)

[6.13.3. Sidevarustus 10](#_Toc144707670)

[6.13.4. Soojavarustus 10](#_Toc144707671)

[6.14. Planeeringuala tehnilised näitajad 10](#_Toc144707672)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 10](#_Toc144707673)

[7.1. Eessõna 10](#_Toc144707674)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 10](#_Toc144707675)

[7.3. Müra ja vibratsioon 11](#_Toc144707676)

[7.4. Põhjavee kaitse 11](#_Toc144707677)

[7.5. Radooniriski vähendamise võimalused 11](#_Toc144707678)

[7.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 11](#_Toc144707679)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 11](#_Toc144707680)

1. **Joonised**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas Harju geodeesiabüroo OÜ, 22.05.2023, töö nr 2304/04-II
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Harjumaal, Rae vallas, Järvekülas, Väljaotsa tee 26 maaüksusel. Planeeritavale alale on juurdepääs Väljaotsa teelt.

Planeeringuala suurus on 1700 m². Ala kohta on varem koostatud planeering – Väljaotsa tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 23.07.2020).

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud [Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering](https://map.rae.ee/gis/apps/sites/#/data/apps/773961ffe8d9403eabb43c094e56cd40/explore);
* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13);
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Väljaotsa tee 26 elamumaa sihtotstarbega kinnistu ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus ala haljastusele, heakorrale ja parkimiskorraldusele.

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

Elamumaa sihtotstarbega kinnistule soovitakse rajada üks elamu ja üks abihoone.

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala asub Järveküla Ülemiste piirkonnas (planeeringus ala P3), Hiiemäe tee ääres olemasolevate ja varem planeeritud väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Hiiemäe tee L5 kaudu Väljaotsa teele.

Järveküla piirneb põhja läänesuunal Tallinna linnaga ja lääne lõunasuunal Peetri alevikuga.

Järvekülas on viimastel aastatel toimunud aktiivne elamuehitus nii väike- kui ka ridamajade näol. Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks ning palju põllumaid on müüdud elamuarendajatele.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri külas. Peetris asub kool, spordikeskus, raamatukogu ja kauplused. Lähim bussipeatus asub Vana -Tartu maanteel ~ 750 m kaugusel.

Matka- ja liikumisrajad asuvad Ülemiste järve ääres.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

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

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse elamumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud lähtuvalt põhjapiirkonna üldplaneeringu p 5.1.1 tabel 2 antud hoonestusala paiknemise nõuetest.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* piirkonna üldisest välisilmest lähtuvalt jätkates ridaküla struktuuri, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe kasutusse võtmine;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud [Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering](https://map.rae.ee/gis/apps/sites/#/data/apps/773961ffe8d9403eabb43c094e56cd40/explore) (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asuvad katastriüksused elamumaa juhtotstarbega maa-alal. Alale on varem koostatud detailplaneering. Katastriüksuse puhul on hetkel tegemist loodusliku rohumaaga.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 5.1.1 kohaselt mõeldakse elamumaa all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi. Planeeringu koostamisel on lähtutud üldplaneeringu ptk 7 sätestatud üldistest maakasutus- ja ehitustingimustest.

Järveküla Ülemiste piirkonna piirkondlikud hoonestustingimused:

Üksikelamu, kaksikelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuristiili, sh katusekaldeid ja räästajoone kõrgust. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel.

Elamuühikud: elamuühikute arv ühel krundil: üksikelamutel 1, kahepere elamutel 2

Krundi suurus: üksikelamute krundid min 1200 m2, paarismajade krundid min 2000 m2

Hoone kõrgus: kuni 9 m

Korruselisus: kuni 2 korrust

Abihooned: kuni 2 abihoonet kõrgusega kuni 5 m

Haljastus: Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas. Väikeelamumaa krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu (s.h. viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m. Haljastuse % osas lähtuda ptk 7. Maakasutus- ja ehitustingimused piirkondade lõikes

------------------------------------------------------------------------------------------

Täisehitus: 10-25% (üldplaneeringu seletuskiri tabel 3)

Krundi suurus m2: Suurim ehitusalane pind v %

 … - 1000 25%

1001 - 1200 230 m2

1201 - 1500 250 m2

1501 - 1800 270 m2

1801 - 2000 290 m2

2001 - 2500 300 m2

2501 - 3000 330 m2

üle 3000 10%

-----------------------------------------------------------------------------------------

Hoonete kaugus krundi piirist (vt seletuskirja tabel 2)

 Eesaed Tagaaed Külgaed

Põhihooned > 7 m > 10 m > 4 m

Abihooned ja rajatised\*\* > 7 m > 4 m\* > 4 m\*

\* Põhjendatud juhtudel, võttes kasutusele tuldtõkestavad meetmed, kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga (ühistuga) on lubatud > 2 m. Krundi piirile on lubatud abihoonete- ja rajatiste ehitamine vaid välisseina pidi kokku tulemüüriga.

\*\* Siin on rajatiste puhul mõeldud grillimajad, kasvuhoone, prügimaja vms.

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



Planeeringuala

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas, Järvekülas. Planeeringuala suurus on 1700 m². Planeeritav ala asub küla põhjaosas, eemal valla suurematest koondumispunktidest.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

(Maa-ameti andmetel 26.09.2024)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:5813;
* maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
* katastriüksuse pindala 1700 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Hiiemäe tee L5 | 1739 m² | 65301:001:5818 | Transpordimaa100% |
| Talutaguse tee 4 | 2055 m² | 65301:001:5816 | Elamumaa100% |
| Väljaotsa tee 24 | 1700 m² | 65303:001:5820 | Elamumaa100% |
| Väljaotsa tee T5 | 1739 m² | 65303:001:5812 | Transpordimaa100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Väljaotsa tee T5 kaudu.

## Olemasolev tehnovarustus

Väljaotsa teele kinnistu piirile on väljaehitatud elektri- ja side liitumiskilbid ning liitumiskaevud vee- ja kanalisatsiooniga liitumiseks.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Kõrghaljastust kinnistul ei kasva, tegemist on endise rohumaaga.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* Elektri – ja sidekilbi kaitsevöönd 2 m ulatuses.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Pos 1 on elamumaa sihtotstarbega katastriüksus.

Krundile soovitakse rajada kuni kaks hoonet, 1 üksikelamu ja 1 abihoone.

Hoonestusala on antud Talutaguse tee 4 kinnistu piirist 10 m kaugusele, teeäärses osas 7,0 m ja Väljaotsa tee 24 kinnistu piirist 4,0 m kaugusele.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

*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 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP100% // E100% | 2 (1 / 1) | 297 m² / 80 m² | 7 m / 5 m |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Kuni ühekorruselise üksikelamu juurde võib rajada kuni ühe ühekorruseline abihoone ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: üksikelamul 15 – 30°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.

Maksimaalne korruselisus: 1

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

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. 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.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

## Avalik ruum

Avalikku ruumi planeering ei hõlma.

## Piirded

Lubatud on rajada puidust lattaed, kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire kuni 1,5 m kõrge, lähtuda naaberkinnistute lahendustest. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

### Teed ja tänavad, parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs kinnistule on Väljaotsa teelt. Sissesõidutee laius on 4,0 m.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. 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 | 3× 1 = 2 | 3 |
| Planeeritaval maa-alal kokku |  **3** | **3** |

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

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei kasva kõrghaljastust.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Üldplaneeringu kohaselt peab haljastuse osakaalus krundi iga 300 m² kohta olema vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. 03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

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 Väljaotsa teelt.

Tuletõrjevee hüdrant paikneb Hiiemäe teel - kinnistu vastas üle tee.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Kaksikelamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

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

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on vajalik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

**Ehitusprojektis tuleb välja tuua:**

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

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus ei ole tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

## Tehnovõrkude lahendus

Planeeringuala on olemasolevad tehnovõrgud.

### Elektrivarustus

Elektri liitumiskilp paikneb kinnistu piirli Väljaotsa teel.

### Veevarustus- ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonitorustiku liitumispunktid paiknevad Väljaotsa teel, kinnistu piiril.

### Sidevarustus

Side liitumiskilp paikneb kinnistu piiril Väljaotsa teel.

### Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektri-, gaasi-, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 1700 m²

Krunditava ala maa bilanss: Elamumaa 100%

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

## Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Uue hoone vee- ja kanalisatsioonitorustiku liitumispunktid paiknevad Väljaotsa teel, kinnistu piiril.

Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 100 – 150 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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