



RAE VALD HARJUMAA  
**ASSAKU LASTEAIJA JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

kovID DP1208

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald  
reg nr 75026106  
info@rae.ee  
Koostajad:  
Kadri Randoja [kadri.randoja@rae.ee](mailto:kadri.randoja@rae.ee)  
Tel 5981 3141  
Katrinn Baumann

TÖÖ nr DP2201

## **DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**

- A. SELETUSKIRI**
- B. JOONISED**
- C. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**
- D. LISAD**
- E. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI  
NING KOOSKÕLASTUSED**

<b>A. SELETUSKIRI</b>	
<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>8</b>
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS .....	8
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS .....	8
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS .....	8
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD .....	8
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS .....	8
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND .....	9
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD .....	9
<b>4. PLANEERINGU LAHENDUS .....</b>	<b>9</b>
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS .....	9
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED .....	10
4.3 PIIRDED .....	11
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	11
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	13
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE .....	15
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED .....	15
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	15
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>16</b>
5.1 VEEVARUSTUS .....	16
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS .....	16
5.3 REOVEEKANALISATSIOON .....	16
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	16
5.5 ELEKTRIVARUSTUS .....	17
5.6 SOOJAVARUSTUS .....	17

5.7	SIDEVARUSTUS .....	17
5.8	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED .....	18
<b>6.</b>	<b>KESKKONNATINGIMUSED .....</b>	<b>18</b>
6.1	MÜRA .....	18
6.2	KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS .....	20
6.3	PÕHJAVESI .....	20
6.4	RADOON .....	20
<b>7.</b>	<b>KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>21</b>
<b>B.</b>	<b>JOONISED .....</b>	<b>22</b>

## **B. JOONISED**

1.	Situatsiooniskeem	-	AS-01
2.	Kontaktvööndianalüüs joonis	M 1:10 000	AS-02
3.	Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4.	Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5.	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000	AS-05

## A. SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Detailplaneeringu koostamise alused:

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 14.06.2022 korraldus nr 881 „Assaku alevik Assaku lasteaia ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate seaduste, õigusaktide, planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (menetluses, vastuvõetud Rae Vallavolikogu 20. aprill 2021 otsusega nr 151);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028;
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
- 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“;
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Tervisekaitse nõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisutusele, sisekliimale ja korrashoiule (Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrus nr 131);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“;
- Rae valla heakorraeeskiri (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 60);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes“;

- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;

#### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

- Planeeritava ala geodeetiline alusplaan koos tehnoorkudega, teostaja G.E.POINT OÜ, 08.02.2022, töö nr 22-G036;
- Haljastuse hinnang Järve tee 1, 3a ja L2 Assaku, Rae vald (Dendro SJ OÜ, 2022);
- Assaku alevikus Järve tee 1 ja Järve tee 3a mürahinnag, koostanud OÜ Hendrikson & Ko (13.04.2022), töö nr 22004304;
- Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Järve tee 1 ja 3a, Assaku alevik, Rae vald – koostanud ML Balti OÜ (Radoon.ee) 27.04.2022.

(Vt. Lisa 1 – Uuringud)

#### **Detailplaneeringu koostamise tehnilised tingimused:**

- Adven Eesti AS 10.08.2022 tehnilised tingimused (e-kiri);
- Enefit Connect OÜ 24.08.2022 tehnilised tingimused NR EC-JUH-7/331;
- Elektrilevi OÜ 08.08.2022 tehnilised tingimused nr 419347;
- AS ELVESO 02.09.2022 tehnilised tingimused nr VK-TT 110.

(Vt. Lisa 2 – Tehnilised tingimused)

#### **Detailplaneeringu koostamiseks tehtud eskiisprojektid:**

- Assaku lasteaia detailplaneeringu liikluslahendus, eskiisi koostanud Teedeprojekt OÜ (november 2023), töö nr T04023.

(Vt. Lisa 3 – Eskiisprojektid)

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

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olevad elamumaad, äri- ja tootmiskaad, ühiskondlike ehitiste kaad, ärimaad ja maatulunduskaad. Planeeringuala paikneb Assaku aleviku keskuses ning on ümbritsetud elamuakade, äri- ja tootmisakade ning ka osaliselt maatulunduskaadega.

Planeeringualal asuvad olemasolev Assaku lasteaad ja olemasolevad päästekomando kaad. Järve tee (11330 Järveküla-Jüri tee) ääres kulgeb jalgratta- ja jalgte, mis ühendab kahte Assaku aleviku poolt, mida poolitab Tartu maantee (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee), samuti on olemas jalgratta- ja jalgte ühendus Jüri alevikuga. Järve teel, planeeringuala kõrval, asuvad bussipeatused (peatas Lehmja kool), mida teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid kui ka Rae valla siseliinid.

Lähiminevikus (10 aasta jooksul) on kontaktalal kehtestatud järgmised detailplaneeringud (seisuga 27.03.2024):

- DP1013 Ööbiku tee 11a kinnistu detailplaneering - kehtestatud 03.11.2020, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1461. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistul sihtotstarve muuta elamumaaks ning määrata ehitus- ja kaadestustingimused, juurdepääsud, tehnoörgud ja haljastus;
- DP0441 Villemi ja Piibelehe kinnistute ja lähiala detailplaneering -kehtestatud 25.09.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1181. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulunduskaadest elamumaaks, moodustada kuus elamukaad krunti ku

rajada ridaelamuid ning neid teenindavateks üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus;

- DP0732 Veski tee 13A kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 16.04.2013, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 383. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada olemasolev elamumaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbeliseks kinnistuks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
- DP0705 Veski tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 22.10.2013, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1143. Detailplaneeringu eesmärk on moodustada elamumaa maakasutuse sihtotstarbega krundid üksikelamute ehitamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
- DP0926 Rannakivi tee 1 kinnistu detailplaneering - kehtestatud 30.05.2017, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 737. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 13.01.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr 490 kehtestatud Rae küla Ranna kinnistu ja lähiala detailplaneeringut pos 6 osas ning jagada olemasolevast tootmismaa sihtotstarbega kinnistust välja transpordimaa kinnistu, et ehitada välja Lehmja bussipeatuse ootepaviljon ja jalgtee.
- DP1056 Raki tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 16.02.2021, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 259. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kehtestatud detailplaneeringuga (DP0402) määratud maakasutuse sihtotstarvet, ehitus- ja hoonestustingimused kolme elamumaa ja ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks. Kolme elamu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistutele, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.
- DP0966 Metsatuka-Raki kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 23.07.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 903. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine neljaks elamumaa krundiks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused väikeelamute ehitamiseks. Juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovarustuse ja haljastuse lahendamiseks.
- DP1080 Piki kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 23.02.2021, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 289. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta maatulundusmaa sihtotstarve elamumaaks, kahe krundi moodustamine, ehitus- ja hoonestustingimuste määramine kahe elamu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistutele, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.
- DP0702 Vaikepi kinnistu ja lähiala detailplaneering - kehtestatud 26.08.2014, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1128. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu jagamine ja sihtotstarbe muutmine ärimaaks ning äri- ja tootmismaa, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
- DP0402 Järve tee 2 maatükk II, Puhangu-Raki maatükk II, Kroosi 4, Rae tee 12 ja Tammiksalu kinnistute ja nende lähiala detailplaneering – kehtestatud 12.02.2008, Rae Volikogu otsusega nr 361. Kuna planeeringut jätkuvalt ellu viiakse (suurem maht on veel realiseerimata) on see lähimineviku raamidesse nõ mahutatud.

Kontaktvööndi alal menetluses olevad detailplaneeringud (seisuga 27.03.2024):

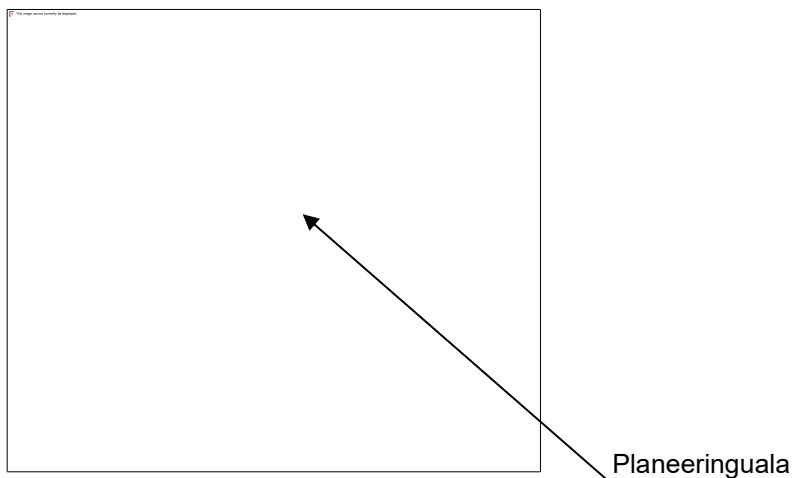
- DP0308 Alla kinnistu ja lähiala detailplaneering - algatatud 24.03.2020, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 446.
- DP1017 Rae tee 4 kinnistu detailplaneering - algatatud 08.01.2019, Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 36.
- DP1195 Rail Baltica Assaku peatuse detailplaneering – algatatud 30.05.2023, Rae Vallavalituse korraldusega nr 1150.

Piirkonna kiire areng, elamuehitus ning sellega kaasnev rahvaarvu suurenemine on tinginud vajaduse olemasoleva lasteaia laiendamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kruntideks, näha ette ehitusõigus pos 1 krundil olemasoleva kuni 2-korruselise lasteaia laiendamiseks ja pos 2 krundil kuni 2-korruseliste ühiskondlike hoonete püstitamiseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,27 ha.

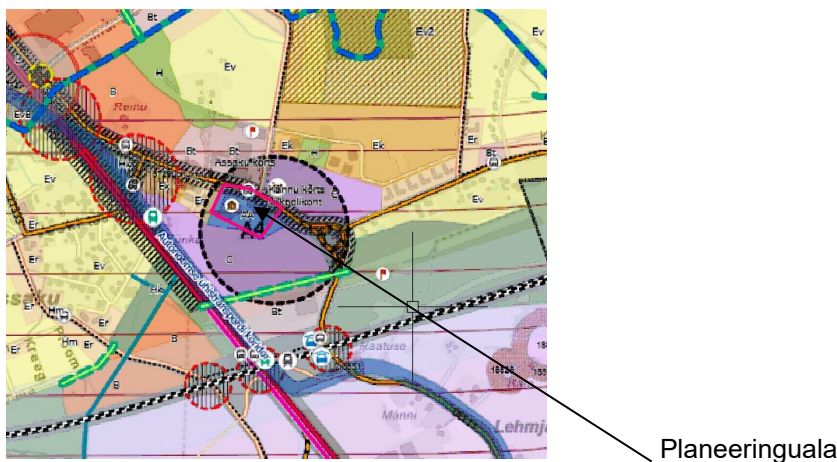
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on enamuse alast ette nähtud perspektiivne ühiskondlike hoonete maa (AAP) ja väiksemas osas perspektiivne elamumaa (EVp). Elamumaa osas on ette nähtud juurdepääsutee (sõidutee koos kõnniteega) perspektiivse elamumaa ala teenindamiseks.

Väljavõte Rae valla üldplaneeringust:



Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas menetluses oleva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga (vastuvõetud Rae Vallavolikogu 20. aprill 2021 otsusega nr 151), kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kogu alal ühiskondlike hoone maa (AA).

Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust:



Kontaktvööndi ala läbib ka autonoomne ühistranspordi koridor (tramm, BRT, iseliikuv buss vmt), mis kulgeb Tartu mnt koridoris kuni Rail Baltic trassini, kus perspektiivselt asub Rail Baltic ja linna lähirongi ühine peatusala (vt. joonis AS-02\_Kontaktvööndi joonis)

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

#### **3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS**

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 2,27 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Assaku aleviku idaosas, Tartu maantee (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee) ja Järve tee(11330 Järveküla-Jüri tee) vahelisel alal. Planeeringuala hõlmab Järve tee 1, Järve tee 3a ja Järve tee L2 kinnistuid, osaliselt jääb planeeringuala sisse ka 11330 Järveküla-Jüri tee kinnistu.

#### **3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS**

- Järve tee 1 on ühiskondlike ehitiste maa (65301:002:1779) sihtotstarbega kinnistu suurusega 12 351 m<sup>2</sup> ning kuulub Rae vallale.  
Kinnistul paikneb ehitusregistri andmetel 2-korruseline lasteaia hoone (ehitusregistri kood 120560380) ehitisealuse pinnaga 1050,9 m<sup>2</sup> ja 88-kohaline 2-korruseline lasteaia hoone (ehitusregistri kood 121288201) ehitisealuse pinnaga 321 m<sup>2</sup>. Kinnistut läbivad vee- ja survekanalisatsiooni torustik ning gaasitorustik.  
  
2-korruseline lasteaia hoone (ehitusregistri kood 120560380) külge on rajatud 4 moodulitest lasteaia rühma, mis on praeguseks amortiseerunud ning tuleb likvideerida.
- Järve tee 3a on 50% tootmismaa ja 50% riigikaitsemaa (65301:002:1781) sihtotstarbega kinnistu suurusega 7668 m<sup>2</sup> ning kuulub Rae vallale.  
Kinnistul paikneb ehitusregistri andmetel 1-korruseline päästeteenistuse hoone (ehitusregistri kood 120292980) ehitisealuse pinnaga 404 m<sup>2</sup> ja 1-korruseline garaaž (ehitusregistri kood 120292973) ehitisealuse pinnaga 326 m<sup>2</sup>. Kinnistul paikneb alajaam ja kinnistut läbivad madalpinge õhuliin, vee- ja kanalisatsioonitorustik, survekanalisatsioonitorustik ja elektri madalpingekaabel. Kinnistule jääb vana tuletõrje veevõtu koht, mis piirkonna päästekomando andmetel ei ole kasutuses ning ei ole kasutuskõlblik.
- Järve tee L2 on transpordimaa (65301:002:1722) sihtotstarbega kinnistu suurusega 2279 m<sup>2</sup> ning kuulub Rae vallale.  
Kinnistul paikneb ehitusregistri andmetel jalgratta- ja jalgte (ehitusregistri kood 220752051). Kinnistul paikneb parkla lasteaia teenindamiseks ning bussipeatus, kinnistut läbivad tehnovõrgud (vee- ja kanalisatsioonitorustik, survekanalisatsioonitorustik, gaasitorustik, elektri madalpinge õhuliin, tänavavalgustus) ning kinnistul paikneb hüdrant.
- Osaliselt jääb planeeritavale alale 11330 Järveküla-Jüri tee transpordimaa (65301:003:1113) sihtotstarbega kinnistu (kogu kinnistu pindala 30 191 m<sup>2</sup>) ca 400 m<sup>2</sup> ulatuses.  
Sellel osas läbivad kinnistut jalgratta- ja jalgte, gaasitorustik, vee- ja kanalisatsioonitorustik, elektri madalpinge õhuliin ning tänavavalgustus.

#### **3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS**

Planeeritavast alast põhjasuunas jääb Järve tee (11330 Järveküla-Jüri tee). Planeeritavast alast idasse jääb maatulundusmaa kinnistu, mis vastavalt üldplaneeringu juhtotstarbele on perspektiivis ette nähtud osaliselt tootmismaa kinnistuna. Planeeritavast alast lõunasse jääb olemasolev elamumaa kinnistu ning selle kõrvale maatulundusmaa kinnistu, mis on vastavalt üldplaneeringule perspektiivis ette nähtud kui elamumaa kinnistu. Planeeritavast alast läänepoolse jäävad olemasolevad elamumaa kinnistud.

#### **3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD**

Planeeritava ala asub Assaku alevikus 11330 Järveküla-Jüri tee ääres. Juurdepääsud planeeringualas olevatele kinnistutele toimuvad 11330 Järveküla-Jüri teelt. 11330 Järveküla-Jüri tee ääres, planeeringuala poolsel teepoolel kulgeb jalgratta- ja jalgte.

#### **3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS**



Kinnistuid läbivad mitmed olemasolevad tehnovõrgud ning nende kaitsevööndid. Järve tee 3a kinnistul paikneb alajaam ning amortiseerunud tuletõrje veevõtukoht ning Järve tee L2 kinnistule jääb olemasolev tuletõrje veevõtu hüdrant.

### **3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND**

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega läänest ja itta). Kinnistud on haljastatud ning osaliselt kõrghaljastatud.

### **3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tehnovõrgud ja alajaam koos kaitsevöönditega;
- 11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast;

## **4. PLANEERINGU LAHENDUS**

### **4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maa-ala ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kruntideks, näha ette ehitusõigus pos 1 krundil olemasoleva kuni 2-korruselise lasteaia laiendamiseks ja pos 2 krundil kuni 2-korruseliste ühiskondlike hoonete püstitamiseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Võimalik on perspektiivis pos 1 ja pos 2 krundid omavahel liita (näiteks vajadusel lasteaia territooriumit suurendada), vastavalt etapp II järgselt moodustatud kruntide skeemile (vt. skeemid joonisel AS-04 Põhijoonis) ilma uut detailplaneeringut koostamata.

Planeering näeb ette võimaluse planeeringulahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: liituvad lubatud hoonete arvud, hoonete lubatud kõrgus ei muutu, krundi ehitisealused pinnad liituvad, hoonestusalad liituvad, parkimiskohtade arvud liituvad. Liidetud krundidel liitub ka ehitusõigus, kuid tagatud peavad olema normikohane parkimine ning liidetud krundid peavad kuuluma samale omanikule. Selliselt on võimalik rajada alale ka suuremaid hoonekomplekse lähtudes vajadusest.

Detailplaneering näeb ette kogu kinnistute ulatuses abihoonete ja väikeehitiste (näiteks jalgrattaparkla, prügimaja, mängumaja) ehitusõigusega ala, arvestada nähtavuskolmnurkade jmt.

Ühe abihoone maksimaalne ehitusalune pind on lubatud kuni 60 m<sup>2</sup>. Kuni 20 m<sup>2</sup> väikeehitist ei arvestata abihoone arvu hulka.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

#### **Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2/3*
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	5 000 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12/5 m
Hoone suurim korruselisus	2 maapealset + 1 maa-alune

#### **Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2/3*
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	2 000 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	12/5 m
Hoone suurim korruselisus	2 maapealset + 1 maa-alune

\*kuni 20 m<sup>2</sup> väikeehitist ei arvestata abihoone arvu hulka

### **Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoone suurim korruselisus	-

### **Pos 4**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-
Hoone suurim korruselisus	-

## **4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED**

Detailplaneering on koostatud Assaku lasteaia hoone laienduse rajamiseks ning teiste ühiskondlike hoonete ning neid teenindavate hoonete või rajatiste rajamiseks.

Pos 1 ja 2 krundile on ette nähtud laiendada Assaku lasteaia hoonet või rajada uus muu avaliku funktsiooniga hoone.

- Hoonete (sh väikesemahulised ehitised) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae valla arhitektiga;
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned ja kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Väikeehitisi ei arvestata hoonete arvu hulka). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa;
- katusekalle vastavalt põhijoonise „Kruntide ehitusõigused ja kitsendused“ tabelile toodule.
- katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi või plekki;
- Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks plekk, betoon, puit, klaas, vineer, puit, ilmastikukindel ehitusplaat, keraamiline plaat või krohvipinda.

- Fassaadidel tuleb kasutada vähemalt kahte erinevat materjali.
- Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalidelt kui toonidelt.
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõistega.

#### 4.3 PIIRDED

Piirete laad, asukoht ning vajadus täpsustatakse koos hoonete projektiga. Määrata ühtne piirete lahendus hoonete arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Tee poolne piire võib olla puidust lippaep või võrkpiire, kinnistute vahel võib olla võrkpiire.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdear, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

#### 4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Teedeprojekt OÜ poolt on koostatud Assaku lasteaia detailplaneeringu liikluslahenduse eskiis (töö nr T04023).

Liikluslahenduse eskiisi ülesandeks oli hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsi lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele. Teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tiptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Vajadusel näha ristmikele ette laiendused.

Planeeritav ala asub Assaku alevikus. Planeeringualale on projekteeritud üks juurdepääs riigiteelt 11330 Järveküla – Jüri, mis teenindab nii Järve tee 1 kui ka Järve tee 3 a kinnistut. Juurdepääsutee on kavandatud Järve tee 3a kinnistu lääneserva võimalikult kaugemale Rõõla tn ristmikust. Olemasolevad mahasõidud Järve tee 1 ja 3a kinnistutele ning parklasse suletakse. Juurdepääsutee, mis paikneb Järve tee 1 kinnistul, on ette nähtud ainult lasteaeda teenindavale transpordile (sissepääs ainult lasteaia loal).

Parkimine on kavandatud Järve tee L2 transpordimaal ja Järve tee 3a kinnistul. Parklad jäävad ühiskasutusse Järve tee 1 ja 3a kinnistute vahel. Täiendavalt on mõlemale kinnistule eraldi kavandatud parklad ainult teenindavale personalile (vastavalt 8 ja 7 parkimiskohta). Avalikus parklas, mis on haljastusega liigendatud kolmeks osaks, on kokku 63 sõiduautode parkimiskohta (17+21+25), sh 2 parkimiskohta puuetega inimestele. Seega on kogu planeeringualal 83 parkimiskohta, mis vastab parkimismääratavile. Parkimismääratav on arvutatud vastavalt planeeritud sihtotstarbele lähtuvalt EVS 843:2016 Linnatänavad parkimismääratavile väikeelamute alal: lasteaed (1/120). Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti käigus.

Parkimiskohtade mõõtmed on vastavalt standardile EVS 843:2016. Parkimiskoha pikkust on vähendatud 4,5 meetrini. Riigitee 11330 ja parkla vahelise ühendustee minimaalne laius on 6,0 m. Ülejäänud planeeringuala ühendus- ja juurdepääsuteed on laiusega 3,5...5,0 m. Planeeritava ala liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee de projekteerimismõist“ järgi.

Liikluslahenduses on arvestatud võimalusega, et lasteaeda teenindab väikebuss pikkusega kuni 9,0 m. Bussipeatus on kavandatud võimalikult lähedale hoonetele nii, et reisijatel ei ole vajadust sõiduteed ületada. Kavandatud on nn „liivakella“ tüüpi peatus, kus peatuv buss sulgeb liikluse. Kuna kõikides parklates on võimalik sooritada tagasipööre, siis häirib peatuv buss vähesel määral parklas liiklemist.

Ristmiku kõrvaltee harule on projekteeritud jalgratta- ja jalgte ülekäigurada, mis on peatee sõidutee äärest 6,25 m kaugusel. Liiklusohutuse suurendamiseks on ületuskohale kavandatud kahepoolne künnis, mille kaugus ülekäigurajast on 2,0 m.

Jalakäijatele on planeeringualas projekteeritud põhilistes liikumissuundades jalgteed nii, et hoonete vahel liigeldes pole vaja sõiduteed ületada. Jalgteede laius on vähemalt 2,0 m. Kergliiklejate kinnistute sisene liikumine lahendatakse täpsemalt hoonete ja rajatiste projekteerimise etapis.

Olemasolev jalgratta ja jalgte riigitee 11330 ääres on planeeringualas ette nähtud rekonstrueerida nii, et jalgratturid on jalakäijatest eraldatud. Projekteeritud on 3,0 m laiune kahe-suunaline jalgrattatee ja 2,0 m laiune jalgte. Kavandatav jalgratta- ja jalgte on ette nähtud ühendada perspektiivse Rail Balticu Assaku peatusega ja ühistranspordi sõlmega. Edasisel jalgratta- ja jalgte projekteerimisel arvestada maksimaalselt kõrghaljastuse säilimisega.

Pos 1 planeeritaval krundil eelistada teel mootorsõidukile hoovialast tulenevalt jalakäijat ja kergliiklejat (jalgrattur, tõukerattur jmt). Täpsem katend ning tee laius lahendatakse järgmises projekteerimise etapis. Võimalusel näha ette katend ning tee laius, mis mootorsõiduki liikumiskiirust pigem aeglustaks ning tagaks seejuures maksimaalselt teel võimaliku viibiva jalakäija ja kergliikleja ohutuse.

Naaberkinnistute arendamisel näha võimalusel ette juurdepääs mootorsõidukitele pos 1 krundi idapoolsest maantee poolsest osast (näiteks Põrguvälja tee 45 krundi kaudu). Sellisel juhul jääks kinnistuse sisene planeeritud tee vaid erandjuhul sõidukitele kasutamiseks (näiteks mängualade teenindamine vmt).

Jalgrataste parkimiskohad on ette nähtud pos 1 ja pos 2 kruntidele. Jalgrataste parkla täpne asukoht lahendatakse planeeritavate hoonete ehitusprojekti etapis.

Jalgratastele näha ette 83 parkimiskohta.

Jalgrataste parkimise võimalus tuleb luua nii töötajatele kui ka lastele- ja lastevanematele, kes lapsed lasteaeda toovad. Last jalgratastele mõeldud parkimiskohad võiksid olla madalamad (vt näiteks Extery madalamad jalgrattakaared). Töötajate jalgrataste parkimine võiks olla kaetud.

Projektilahenduse koostamisel on arvestatud sademevee hajutamise ja immutamisega kohapeal. Sademevesi on võimalik juhtida parklate ja teedega külgnervatele haljasaladele. Lisaks saab neid alasid talvel kasutada koristatud lume paigutamiseks.

Parklad (enam, kui 15 parkimiskohta) ja platsid varustada õli- ja liivapüüduriga.

Liiklussagedus kasvab riigitee 11330 vaadeldaval lõigul aastaks 2044 hinnanguliselt kuni 1,5 korda. Seega on perspektiivne liiklussagedus ca 3600 auto/ööpäevas. Raskeliikluse osakaal liikluskoosseisust on väike.

Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Kuna tegemist on asula sisese alaga, kus kiiruspiiranguks on 40 km/h, siis riigitee kaitsevöönd võrdub tänava kaitsevööndiga, mille laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m.

Kuna tegemist on asula sisese alaga ning teed ületavad lapsed, siis teeme detailplaneeringu raames ettepaneku langetada kiirusepiirang 30 km/h.

Riigitee kaitsevööndis 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. Hoonestusala on planeeritud teemaapiirist minimaalselt 25m kaugusel.

Arvestatud on nähtavuskolmnurkadega, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel tuleb ette näha metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Riigitee 11330 ja juurdepääsutee ristmikul olemasolev gaasireguleerjaama rajatis tuleb ümber tõsta väljaspoole nähtavuskolmnurka.

Ristmikul on kontrollitud peatumis- ja liitumisnähtavust vastavalt TPN §24 ning nähtavuskolmnurka jalgratta- ja jalgteel liikumisel sõiduteega (TPN §50). Arvestatud on ka peatusest väljuva bussi nähtavusnõuetega (TPN §51). Nähtavuskolmnurkadesse ei tohi planeerida ja paigaldada nähtavust piiravaid takistusi. Ristmikul olev gaasireguleerjaama rajatis tuleb ümber tõsta väljaspoole nähtavuskolmnurka. Võrkaed Järve tee 5 kinnistul ei piira oluliselt nähtavust.

Riigitee 11330 olemasoleva ülekäiguraja nähtavuskolmnurka jääb hekk, mis tuleb likvideerida.

Enne bussipeatust on soovitatav paigaldada tekstiline teave „anna bussile teed“.

Ristmikul on kontrollitud pöördemanöövreid arvutusliku auto prügiveok pöördekoridoridega vastavalt standardi EVS 843:2016 tabelitele 5.8 ja 7.7 (magistraali ja kõrvaltänava ristmik).

Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvaid tehnovörke tuleb rajada kinnisel meetodil ning lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002.a määruses nr 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks.

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.

#### 4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Tehnovõrkudest, tee külgnähtavuse ja nähtavuskolmnurkade ning parkimisest vabad alad kõrg- ja madalhaljastada maksimaalselt. Säilitada maksimaalselt olemasolevat elujõulist kõrghaljastust. Kõrghaljastust planeerida gruppidega. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Haljastuse ja heakorralahendamiseks koostada haljastusprojekt eelprojekti staadiumis. Põhijoonisel on toodud soovituslik kõrghaljastuse ettepanek.

Haljastuse kavandamisel lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

Planeeringuala dendroloogilise inventuuri koostas arborist-konsultant Sulev Järve (Dendro SJ OÜ) märtsis 2022 (vt. Lisa 1 – Uuringud, Assaku Järve tee 1, 3a puittaimestiku hinnang).

Vastavalt inventuuri läbi viinud spetsialisti soovitusel tuleb säilitada II väärtusklass

i ning võimalusel III väärtusklassi puud ja põõsad. Puude all liikujate ohutuse tagamiseks tuleb raiuda ohtlikud puud ning tellida arboristidelt hooldustööd puude elujõulisuse, dekoratiivsuse ja ohutuse tagamiseks. Arvestades puude kasvukohta (lasteaed) tuleks puude seisundit hinnata igal aastal, soovitatavalt nii suvel kui talvel. Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb juhendada EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest. Liiklemine, materjalide ladustamine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka kändude

juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on säilitatavate puude juurestiku kaitsealal keelatud.

Hoonestusala sisse jäävad II väärtusklassi puu tuleb säilitada, v.a olulise avaliku huvi korral ja hooneid ning rajatise juurekaitsevööndi alale mitte rajada.

Hoonestusala sisse jäävad III väärtusklassi puud võimalusel säilitada, kui siiski on vajadus likvideeritakse, tuleb ette näha asendusistutus (asendusistutuse kohustust ei määrata kui on täidetud III väärtusklassi kõrghaljastuse detailplaneeringu või projekteerimistingimuste järgne kõrghaljastuse osakaal) samal kinnistul või kokkuleppel valla keskkonnaspetsialistiga mujal valla territooriumil. Kruntide täpsem haljastusprojekt antakse koos hooneprojektiga.

Juhul, kui olemasolev kõrghaljastuse arv ei vasta nõudele, kus ühiskondlike ehitiste maa krundil iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu (mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m), siis on vajalik puid täiendavalt juurde istutada.

#### Asendusistutus põhimõtted

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

- 1) II väärtusklassi kõrghaljastuse raiel tuleb iga raiutava puu asemel istutada vähemalt 6 samaväärset liigiehtsat puustikut;
- 2) III väärtusklassi kõrghaljastuse raiel tuleb iga raiutava puu asemel istutada 2 samaväärset liigiehtsat puu istikut. Asendusistutuse kohustust ei määrata kui on täidetud III väärtusklassi kõrghaljastuse detailplaneeringu või projekteerimistingimuste järgne kõrghaljastuse osakaal;
- 3) asendusistutuse puhul rakendatakse avalikule alale esitatud istikute nõudeid.

Ehitusloa menetluse käigus tuleb asendusistutuse tingimused lisada eraldi peatükina ehitusprojekti seletuskirja.

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

Avalikule alale rajatav haljastus peab vastama Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksa ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kuid ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Hoonete projekteerimisel arvestatud standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukoht määratakse 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.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustuspaigas vastavalt ladustuskoha kasutuseeskirjadele või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks ja rakendama kõiki võimalusi taaskasutamiseks.

#### 4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta maksimaalselt 0.5 meetrit hoonestusala piires, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Tuleb tagada olemasolevate säilivate puude kasvutingimused. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

#### 4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel ja tulekustutusvee lahendus vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonete vaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5 m).

Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 "Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded" tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25 % ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja 5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub planeeringualas, pos 4 krundil. Pos 2 krundilt likvideeritakse olemasolev tuletõrje veevõtu koht, mis piirkonna päästekomando andmetel ei ole kasutuses ning ei ole ka kasutuskõlblik.

#### 4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Detailplaneeringus tehakse ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

Järve tee 3 kinnistule juurdepääsuks on ette nähtud juurdepääsutee servituudi vajadusega ala Järve tee 3 kinnistu kasuks.

## **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojekti.

Detailplaneeringu alasse jäävate olemasolevate ÜVK torustike peale piirkonnas VK-2 uusi kõvakattega platse mitte planeerida.

### **5.1 VEEVARUSTUS**

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett kokku kuni 6,0 m<sup>3</sup> /d (180 m<sup>3</sup> /kuus).

Detailplaneeringu alal asuvad olemasolevad liitumispunktid LP-1, LP-2 ja LP-3, detailplaneeringu alale on planeeritavate hoonete veevarustus ühisveevärgiga planeeritud olemasolevatest liitumispunktidest.

Tulenevalt ala spetsiifikast on kokkuleppel ELVESO ASga detailplaneeringuga olemasolevatele liitumispunktile ja ühendustorustikele ette nähtud servituudi ala vajadus.

### **5.2 TULETÕRJEVARUSTUS**

Planeeringualale on tagatud väline tulekustutusvesi olemasoleva hüdrandi baasil (vt Põhijoonis AS-04), mis asub planeeringualal pos 4 krundil.

### **5.3 REOVEEKANALISATSIOON**

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett kokku kuni 6,0 m<sup>3</sup> /d (180 m<sup>3</sup> /kuus).

Detailplaneeringu alal asuvad olemasolevad liitumispunktid LP-1, LP-2 ja LP-3, detailplaneeringu alale planeeritavalt hoonetelt reovee ärajuhtimine on planeeritud olemasolevatest liitumispunktidest ühiskanaliseerimisega.

Tulenevalt ala spetsiifikast on kokkuleppel ELVESO ASga detailplaneeringuga olemasolevatele liitumispunktile ja ühendustorustikele ette nähtud servituudi ala vajadus.

Detailplaneeringu lahenduse loomisel on arvestatud detailplaneeringu alal paikneva olemasoleva reoveepumplaga. Reoveepumplale on ette nähtud juurdepääs ja hooldusplats.

### **5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE**

Sademevesi immutatakse omal kinnistul. Täpne lahendus ning vee ärajuhtimissüsteemide asukoht selgub projekteerimise käigus.

Arvestada intensiivsete sademetega ning näha planeeringu alale ette puhvertiike, kraave, nõvasid vms. Täpsem lahenduse ning asukohad anda hoonete projekteerimise etapis (vt joonis AS-05 tehnovõrkude koondplaan).

Sademevee ärajuhtimise süsteemid peavad töötama ja sademete juhtimine (imbumine) ühiskanaliseerimise peab olema välistatud.

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee



suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasad, viibetiike, vihmaaedasad, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Vajadusel on lubatud hoone- ning mängu- ja spordiväljakute aluse maapinna tasandamine ja vähesel määral tõstmine. Täpne vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus tuleb lahendada hoone projekteerimise käigus tulenevalt hoone ja platside asukohale.

Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja tänava ning maantee alale.

## 5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu alal on näha ette nähtud uus asukoht komplektalajaamale (11330 Järve-Jüri tee äärde), mille teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablis KPL53160 (maakaabel kulgeb paralleelselt 11330Järve-Jüri teega). Olemasolevad madalpinge tarbijad on ette nähtud uue alajaama toitele. Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele hoonetele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana. Planeeritava teemaa äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringus on määratud väljaspool planeeritavat ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## 5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse osa koostamise aluseks on Adven Eesti AS tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu alal on gaasivõrguga liitumiseks kaks liitumispunkti.

Olemasoleva lasteaia Järve tee 1 (pos 1) kinnistul on liitumine gaasivõrguga olemas ja planeeritava hoone küte on lahendatud olemasoleva liitumise kaudu. Detailplaneeringus planeeritava jalgratta- ja jalgte ning gaasitorustiku kõrguste mitte sobivusel on vajalik gaasitorustiku kaitsta või ümber ehitada. Järve tee 3a kinnistu (pos 2) liitumispunkt on ette nähtud moodustatava kinnistu piiril olemasolevale gaasitorustikule. Antud liitumispunktiga hetkel ühenduses olev kinnistu sisene gaasitorustik on ette nähtud likvideerida.

A-klassi ehk liginullenergiahoone puhul soojavarustusena ette näha ka alternatiivseid lahendusi (taastuvenergiaallikad, energiatõhusad tehnoloogiad, energiasalvestuslahendused, nutikad juhtimissüsteemid jmt).

## 5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Enefit Connect OÜ kiire interneti võrgu tehnilised tingimused.

Sidevõrguga liitumiseks rajab Enefit Connect OÜ uue perspektiivse sidekaevu Telia sidekaevu ASS-070 kõrvale. Uuest sidekaevust rajab Enefit Connect OÜ sidetrassi Järve tee L2 kinnistule rajatava sidekapini, kasutades 4x14/10 multitoru. Multitoru trass näha ette keskpinge trassi kõrvale võimalikult suures ulatuses. Liitumispunkt on ette nähtud Järve tee 3a kinnistu piirile, ühendus sidekapi ja LP vahel 1x7/3,5 mikrotoruga. Ühendus baasvõrguga rajada olemasolevast sideprojektist VT1735.

Planeeritud trass näha ette võimalikult suures mahus elektri trassi kõrvale.

Pärast planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Enefit Connect OÜ operaatorineutraalse sidevõrgu.

Operaatorineutraalse sidevõrguga liitumiseks tuleb sõlmida Enefit Connect OÜ-ga liitumisleping. Liitumistasu sisaldab kõigi vajalike tööde maksumust. Pärast liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu esimese osamakse tasumist Enefit Connect OÜ teostab projekteerimis- ja ehitustööd. Kliendi soovil võib operaatorineutraalse sideliitumise projekteerimis- ja ehitustööd korraldada liituja ise. Selleks tuleb Enefit Connect OÜ-le esitada vabas vormis kirjalik avaldus. Enefit Connect OÜ väljastab lähteülesande projekteerimiseks. Projekteerimiseks ja ehitamiseks sõlmitakse liituja valitud töövõtja ning Enefit Connect OÜ vahel vastavad eraldiseisvad kolmepoolsed koostöölepingud.

## **5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED**

Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED**

### **6.1 MÜRA**

Planeeringuala mürahinnangu koostas OÜ Hendrikson & Ko aprillis 2022 (vt. Lisa 1 – Uuringud, Assaku Järve tee 1, 3a mürahinnang).

Planeeringuala müraolukorda mõjutavateks teguriks on autoliiklus Järveküla-Jüri teel (tee nr 11330) ja ka kaugemal (enam kui 200 m kaugusel planeeringualast) asuval Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa maanteel (tee nr 2).

Mürahinnangu töö raames toodi välja: Planeeringuala olemasoleva (ehitusjärgse) ja perspektiivse müraolukorra normidele vastavus sõltub antud juhul muu hulgas ka hoonestusalale määratavast müratundliku ala kategooriast, millest lähtuvalt võib teoreetiliselt rakendada erinevaid norme (konkreetses müratundliku ala kategooria defineerimine üldplaneeringu raames on kohaliku omavalitsuse ülesanne):

- Juhul kui planeeritav ala lugeda III kategooria müratundlikuks alaks (ühiskondlikud hooned vastavalt põhjapiirkonna üldplaneeringule) ei ole välisõhus leviva müra vähendamise meetmed otseselt vajalikud, kuna liikluse müra piirväärtused nii hoonete fassaadil kui ka õuealal on tagatud nii ehitusjärgses kui ka perspektiivses liikluse olukorras ;
- Juhul kui planeeritav ala lugeda II kategooria müratundlikuks alaks (elamute ja haridusasutustega võrdsustatud alad) võib perspektiivses liikluse olukorras esineda minimaalne (ca 1 dB võrra) liikluse müra (arvestatud perspektiivis Tallinn-Tartu mnt piirkiiruse tõstmisega kuni kiiruseni 120 km/h) piirväärtuse ületamine õuealal ning perspektiivis tuleks seega kaaluda müra vähendamise

meetmete rakendamist. Samas ei pruugi perspektiivne olukord realiseeruda ning ehitusjärgselt on ka II kategooria piirväärtus e nõue õuealal tagatud.

Kuna tegemist on olemasoleva lasteaia territooriumiga ning põhjapiirkonna üldplaneeringule vastavalt kuulub ala keskusalasse saab detailplaneeringu ala lugeda III kategooriasse kuuluvaks alaks müratundlikuse suhtes.

Lähtudes olemasoleva lasteaia alal (detailplaneeringuga olemasolev funktsioon ei muutu, ehitusõigusega antakse võimalus lasteaia hoone laiendamiseks samal krundil) võimalikult heade tingimuste tagamisest (ehk II kategooria alade piirväärtusest) analüüsi mürahinnangu töö raames detailsemalt ka välisõhus leviva müra vähendamise võimalusi. Selgus, et vaadeldava ala puhul ei oma planeeringuala piirile rajatav müratõke suurt efektiivust müra leviku tõkestamisel ning õueala müraolukorra märkimisväärsel parandamisel (kuna müratõke asukoht ei ole müra leviku tõkestamiseks soodne). Lisaks analüüsi töö raames põhimaantee Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa maantee (tee nr 2) äärse müratõkkeseina (kõrgusega 4 m) pikendamise korral esinevat müraolukorda planeeringualal. Analüüsitud variantide põhjal võib öelda, et tuntavaks mürataseme vähenemiseks (nt ca 3 dB) võrra tuleks põhimaantee äärset müratõkkeseina pikendada ca 250...300 m võrra. Sellisel juhul on ka planeeringuala õuealal perspektiivses liiklusalukorras (2040.a) tagatud II kategooria müratundlike alade õueala liiklusalade piirväärtuse (60 dB päeval/55 dB öösel) nõuded, kuigi müratõkke efektiivsus on siiski pigem väike (kuna müratundlikud objektid jäävad müraallikast suhteliselt kaugemale ning lisaks mõjutavad piirkonna müraolukorda ka teised teed). II kategooria müratundlike alade õueala liiklusalade piirväärtuse nõuded täidab üldjoontes ka müratõkkeseina pikendamine 200 m võrra. Veelgi efektiivsemaks müra vähendamiseks (nt 5 dB võrra) tuleks müratõkkeseina pikendada juba enam kui 500 m võrra.

Müratõkkeseinte kavandamise otsuse tegemist tuleb seega arvestada, et efektiivseks mürataseme vähendamiseks vajalik müratõkete maht on suhteliselt suur, samuti ei pruugi perspektiivne müraolukord ka realiseeruda ning ehitusjärgselt on ka õuealal II kategooria alade nõuded täidetud. Samuti on perspektiivse olukorra (2040) õueala nõuded täidetud, kui ala lugeda III kategooria müratundlikuks alaks (vastavalt põhjapiirkonna üldplaneeringule).

Lisaks välisõhu normide järgimisele tuleb tagada head tingimused ka kavandatavate hoonete siseruumides. Müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (hetkeseisuga on selleks standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest), mille kohaselt:

- Kavandades lasteaia magamisruume Ld 56-60 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 35 dB. Uue lasteaiahoone rajamisel ning arvestades ka võimalikku pisut suuremat mürataset tipptunnil, perspektiivses olukorras ja/või ebaregulaarse liiklusega (sh lühiajaliselt suurema liikluskooormusega) perioodil on soovituslik ette näha mõnevõrra rangemad nõuded ehk välispiirde ühisisolatsiooni ( $R'_{tr,s,w}$ ) suurusjärgus 40-45 dB;
- Kavandades õpperuume ja nendega võrdsustatud ruume Ld 56-60 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 30 dB (antud juhul soovituslikult minimaalselt 35-40 dB);
- Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritava alal ning lähedusse jäävatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.02.2016 a. määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid

ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist elamute poolsele küljele.

## 6.2 KESKKONNAMÕJUD JA KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt segaolme- ning paberijäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Hoone veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda. Soojavarustus lahendatakse gaasikütte trassivarustuse baasil ja kasutatakse ka alternatiivseid lokaalseid lahendusi.

Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

## 6.3 PÕHJAVESI

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

Enamus planeeringualast jääb vastavalt maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetele kaitsmata alale. Planeeringuala põhjaserv jääb vastavalt maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetele nõrgalt kaitstud alale.

Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon lahendatakse ÜVK põhiselt, mis tagab planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust.

## 6.4 RADOON

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50–150 kBq/m<sup>3</sup>).

Planeeringuala radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne koostas PML Balti OÜ märtsis 2022 (vt. Lisa 1 – Uuringud, Assaku Järve tee 1, 3a radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne).

Järve tee 1 ja 3a kinnistul Assaku alevikus mõõdeti enamustes uuringupunktides kõrge Rn-sisalduse tase.

Soovitused:

Arvestades olemasolevaid mõõtmistulemusi (kõrge tase: 50-250 kBq/m<sup>3</sup>) Järve tee 1 ja 3a kinnistul Assaku alevikus on soovitatav kasutada järgnevaid EVS 840:2017 meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused, radoonikindlad tarindid pinnasega kokkupuutuvatele hoone osadele (nt radoonitorustik koos radoonikilega). Soovitatav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

Arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

## **7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid) ja õueala valgustamine;
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

## **8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste, hoonete ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.
5. moodustatud kruntidele kasutuslubade väljastamine.

Koostas: Katrin Baumann ja Kadri Randoja

**B. JOONISED**