

DETAILPLANEERINGU KOOSTAJA

PEAPLANEERIJA

ARHITEKTIBÜROO Heiki Taras OÜ

Registrikood 10419148

Aadress: Lastekodu tänav 6a; Kesklinna linnaosa, tallinn Harju maakond 10113

MTR reg.nr. EP10419148 – 0001

mob: +372 518 8666

e-post: heikitaras@gmail.com

Vastutav spetsialist:

Heiki Taras

EAL Volitatud arhitekt, tase 7 (Kutsetunnistuse nr.173600)

Lea Teeääre

arhitekt

I KÕITE SISUKORD

I	KÕITE SISUKORD	2, 3
II	SELETUSKIRI	4
1.	Detailplaneeringu koostamise alused	4
2.	Detailplaneeringu koostamise alusmaterjalid	4, 5
2.1	Detailplaneeringu koostamisel teostatud uuringud	5
3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
4.	Olemasoleva olukorra kirjeldus (joonised DP-2 ja DP-3)	5
4.1	Asukoht	5
4.2	Hoonestus	6
4.3	Tehnovõrgud	6
4.4	Piirangud	6
5.	Planeeringu lahenduse valik	6
5.1	Planeeringuala ja selle mõjuanalüüsil põhinevad järeldused (joonis DP-2)	6
5.2	Ruumilise arengu eesmärgid	6
5.3	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks sh vastavus liigilt üldisemale planeeringule	7
5.4	Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
5.5	Planeeringuga määratavad maakasutus- ja ehitustingimused tervikliku ruumilahenduse saavutamiseks	7, 8
5.6	Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased mõjud	8, 9
6.	Planeeringu lahendus (joonis DP-4)	9
6.1	Maa sihtotstarve ja krundi suurus	9
6.2	Hoonestus ja ehitusõigus	9
6.3	Juurdepääs ja parkimine	9, 10
6.3.1	Müraleevendusmeetmed	10
6.3.2	Võimalikud avariiolekorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid	10
6.4	Haljastus ja heakord	10, 11
6.5	Üldkasutatava maa põhimõtteline lahendus (joonised DP-4 ja DP-5)	11
6.6	Jäätmete prognoos ja käitlemine	12
6.7	Radoon	12
6.8	Põhjavesi	12
7.	Tuleohutus	13
8.	Tehnovarustus (joonis DP-4)	13
8.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	13
8.1.1	Veevarustus	13
8.1.2	Kanalisatsioon	13
8.1.3	Sademevesi ja vertikaalplaneerimine	13
8.1.4	Soojavarustus	13
8.1.5	Elektrivarustus	14
8.1.6	Sidevarustus	14
9.	Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine	14
10.	Detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava	14

III	MENETLUSDOKUMENDID	15÷29
1.	Rae Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldus nr.1701 „Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” koos lähteseisukohtadega (Lisa 1) detailplaneeringu koostamiseks;	
–	Lisa 1 Rae Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldusele nr.1701 Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.	
2.	Transpordiameti 29.09.2023 vastus kiri nr.7.2-3/23/19410-2 Rae Vallavalitsuse 11.09.2023 kirjale nr.6-1/9594 „Seisukohtade väljastamine Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute lähiala detailplaneeringu koostamiseks” koos lisaga;	
–	Lisa DP0686_põhijoonis 2013 kehtestatud.	
IV	JOONISED.....	30
1.	Situatsiooniskeem	– DP- 1
2.	Kontaktvööndi skeem analüüs	– DP- 2
3.	Tugiplaan	– DP- 3
4.	Põhijoonis tehnovõrkudega	– DP- 4
5.	Üldkasutatava maa põhimõtteline lahendus	– DP- 5
6.	3D Illustratsioonid	– DP- 6
V	LISAD.....	31
VI	KOOSKÕLASTUSED.....	32

II SELETUSKIRI

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Rae Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldus nr.1701 „Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” koos lähteseisukohtadega (Lisa 1) detailplaneeringu koostamiseks;
 - Lisa 1
Rae Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldusele nr.1701
Lähteseisukohad Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.
- Transpordiameti 29.09.2023 vastuskiri nr.7.2-3/23/19410-2 Rae Vallavalitsuse 11.09.2023 kirjale nr6-1/9594 „Seisukohtade väljastamine Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks” koos lisaga;
 - Lisa
DP0686_põhijoonis 2013_kehtestatud.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus (PlanS) vastu võetud 28.01.2015;
- Ehitusseadustik (EhS), vastu võetud 11.02.2015;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr.462);
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (vastu võetud 18.10.2022 Rae Vallavolikogu määrusega nr.11);
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse määrus nr.18);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (vastu võetud Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr.32);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (vastu võetud 20.09.2016 Rae Vallavolikogu määrusega nr.58);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024+2035;
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (vastu võetud 25.10.2022 Rae Vallavalitsuse määrus nr.23);
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (vastu võetud 15.02.2011 Rae Vallavalitsuse määrusega nr.13);
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (vastu võetud 15.02.2011 Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrusega nr.14);
- Rae valla heakorraeeskiri (vastu võetud 17.11.2020 Rae Vallavolikogu määrusega nr.60);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 15.06.2021 Rae Vallavolikogu määrusega nr.73);
- „Hea Ehitustava” Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht, Protokoll nr.8 09.09.1994;
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr.85 „Eluruumile esitatavad nõuded”;
Alus: Ehitusseadustik §11 lõige 4
- Majandus- ja taristuministri 05.07.2015 määrus nr.57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
Alus: Ehitusseadustik §3 lõige 5
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr.10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
Alus: Tuleohutuse seadus (TuOS) §24 lõige 4
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
Alus: Ehitusseadustik §11 lõige 4 Tuleohutuse seadus (TuOS) §23 lõige 3
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr.63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”;
Alus: Ehitusseadustik §65 lõige 3

- Eesti standardile EVS-EN 16798-1:2019+NA:2019 (Põhitekst + rahvuslik lisa). Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: „Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast”. Moodul M1-6 (kehtiv alates 15.10.2019);
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusele nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”;
Alus: «Rahvatervise seaduse», «Eluruumidele esitatavate nõuete kinnitamine»
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr.71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
Alus: Atmosfääriõhu kaitse seadus §56 lõige 4 ja §61 lõige 1
- EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr.61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”;
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;
- Nõuandeid detailplaneeringute koostamiseks.

KONTAKTVÕÖNDIS KEHTESTATUD (MENETLUSES OLEVAD) DETAILPLANEERINGUD

- Jüri tee 59 kinnistu detailplaneering_Elamumaa (kehtestatud 19.12.2000.a.),
- Jüri tee 49 kinnistu detailplaneering_Elamumaa (kehtestatud 01.06.2003.a.),
- Kaasiku ja Teeääre kinnistute detailplaneering_Elamu ja tootmismaa (Algatatud 23.03.2023.a.);
- Jüri tee 51 kinnistu detailplaneering_Elamu ja maatulundusmaa (Taotlus esitatud 19.11.2024.a.).

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL TEOSTATUD UURINGUD

- Maa-ala geodeetiline alusplaan tehnoorkude ja kinnistu piiridega.
Koostaja: Nivello OÜ (registrikood: 10182775)_Töö nr.T2153_06.11.2021

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu alal on Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr.1144 kehtestatud Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneering KovID: DP0686. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli muuta maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa, kaheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa krundiks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnoorkudega varustamine ning haljastus. Enamuses maa-alale (üle 4ha) planeeriti avalikult kasutatav korrastatud roheala kõrghaljastuse, madalhaljastuse, kõnnitee, tiikide ja puhkekohtadega. Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga soovitakse täpsustada varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga moodustatud kruntide piire ning lisada elamumaale ärimaa sihtotstarve ehitusõigust seejuures suurendamata.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr.462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, milles planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne haljasala parkmetsamaa. Detailplaneeringuga ei kavandata maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS (joonised DP-2 ja DP-3)

4.1 ASUKOHT

Planeeritav ala asub 11112 Lagedi-Jüri tee ja Atleedi tee ristmikust lõunas. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,6ha ning see hõlmab järgmisi kinnistuid:

- Hirvesilma katastriüksus suurusega 2501m², katastritunnus 65301:003:1195
sihtotstarve – 100% elamumaa;
- Höbejärve katastriüksus suurusega 2518m², katastritunnus 65301:003:1196
sihtotstarve – 100% elamumaa;
- Sinijärve katastriüksus suurusega 21000m², katastritunnus 65301:003:1197
sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa;
- Sookarla katastriüksus suurusega 20900m², katastritunnus 65301:003:1198
sihtotstarve – 100% üldkasutatav maa.

Olemasolev juurdepääs kinnistutele toimub Lagedi-Jüri teelt ja Atleedi teelt.

4.2 HOONESTUS

Riikliku ehitisregistri (EHR) andmetel planeeritaval ala hoonestus puudub. Ehitisregistri andmetel on Sookarla kinnistul püstitamisel ehitised – haljastus ja Sinijärve kinnistul püstitamisel ehitised – väravad.

4.3 TEHNOVÕRGUD

Kõik detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud tehnovõrgud on planeeringualal vastavalt kehtestatud (Kov ID: DP0686 „Karla Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneering” rajatud. Planeeritava ala on välja ehitatud liitumispunktid elektri, vee ja kanalisatsiooni ühendusteks.

4.4 PIIRANGUD

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Riigitee nr.11112 Lagedi-Jüri tee teekaitsevöönd *;
- Planeeringuala asub Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uurimisruumis;
- Elektripaigaldised ja nende kaitsevööndid;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid koos kaitsevööndiga;
- Sidekaablid koos kaitsevööndiga;
- Planeeringuala asub Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uurimisruumis.

* Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lg2 ja §72 lg1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.

5. PLANEERINGU LAHENDUSE VALIK

5.1 PLANEERINGUALA ja SELLE MÕJUANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED (joonis DP-2)

Planeeritava ala kaugus Tallinnast on u 14km, Jürist 3km ja Lagedist 2km. Seega kõige lähem suurem asum on Lagedi alevik. Lagedi alevikus asub põhikool, raamatukogu, poed, Vabadusvõitluse muuseum jne. Alevikku läbib Tallinn-Tartu raudteeliin, millel asub Lagedi raudteejaam. 11112 Lagedi-Jüri teest ida pool ja planeeritavast alast lõuna pool on maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Elamualad paiknevad Pirita jõe ääres, planeeritavast alast lõuna ja lääne pool. Planeeritav üldkasutatav maa ja äriefunktsioon seda teenindava ettevõtte rajamiseks lisavad piirkonda mitmekesisust ning avardavad rekreatsioonivõimalusi. Arvestades piirkonnas asuvaid elamumaa sihtotstarbelisi maaüksuseid, haakub planeeritav kaks elamumaa sihtotstarbelist krunti ümbritseva maakasutusega.

5.2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Karla küla Hirvesilma, Hõbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavalikogu 21.05.2013 otsusega nr.462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

Detailplaneeringuga ei kavandata maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ning seega ei ole detailplaneering üldplaneeringuga vastuolus.



Väljavõtte Rae valla üldplaneeringust
Planeeritav ala
(HPp – perspektiivne haljasala parkmetsamaa)

5.3 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, sh VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE

Rae valla üldplaneeringu peatükis 4.5 on käsitletud haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarvet, sh märgitud, et haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Lisaks on toodud välja põhimõtte, planeerida haljasala ja parkmetsa maid tiheasustusaladega külgnevatesse piirkondadesse, et vältida alade täielikku täisehitamist ning tagada vajalike vabaõhu puhkealade olemasolu.

Planeeritavast alast (u 4,7ha) moodustab üldkasutatav maa 90% (u 4,2ha). Planeeritav ala paikneb üldplaneeringuga määratud perspektiivse elamumaa ja olemasoleva elamumaa vahelisel alal ning haakub üldplaneeringus antud põhimõtetega.

Rae valla arengukava 2021+2030 ptk.2.4 on märgitud soovitud seisund aastal 2030, millest üks eesmärkidest on soodustada elurikkuse tagamiseks poolmetsikute pargialade arendamist.

Detailplaneering ei näe ette olemasoleva kõrghaljastuse sh planeeritava ala idapoolses osas oleva kompaktne puistu likvideerimist, seega soodustab planeeringu lahendus elurikkuse arengut.

Ehitusjoont piirkonnas välja kujunenud ei ole.

5.4 PLANEERINGULAHENDUSE KAAJUTLUSED ja PÕHJENDUSED

Detailplaneeringu alal kehtib Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr.1144 kehtestatud Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneering (KovID: DP0686).



Väljavõte 1 kehtivast



Väljavõte 2 koostatavast detailplaneeringust

detailplaneeringust

Peamised muudatused koostatavas detailplaneeringus on kahe üldkasutatava maa sihtotstarbelise maaüksuse liitmine üheks üldkasutatavaks maaks ja elamumaa kruntidele ärimaa sihtotstarbe lisamine.

Üldkasutatavat maad on ühe maaüksusena võimalik otstarbekamalt planeerida ja kasutada. Lisanduv ärimaa sihtotstarve on mõeldud eelkõige avalikult kasutatavate objektide (nt. kohvik ja linnuvaatlustorn) teenindamiseks.

Koostatavas planeeringus on nihutatud elamu- ja ärimaa sihtotstarbeliste kruntide piire peamiselt olemasolevat maastikku arvestades. Elamu- ärimaa kruntide pindala ja ehitisealune pind ei muutu.

5.5 PLANEERINGUGA MÄÄRATAVAD MAAKASUTUS- ja EHITUSTINGIMUSED TERVIKLIKU RUUMILAHENDUSE SAAVUTAMISEKS

Antud planeerimislahendus teeb ettepaneku liita Sinijärve ja Sookarla üldmaa sihtotstarbega kinnistud üheks üldmaa sihtotstarbeliseks krundiks, millel nähakse ette ehitusõiguse ehitusloakohustusega ehitistele ja rajatistele.

Lubatud ehitisealune pind 300m² hõlmab maksimaalselt 15 ehitist (hooned ja rajatised). Hoonete maksimaalne ehitisealune pind on 20m² ja nad on mõeldud üldmaa teenindamiseks (tööriistakuur vms).

Suurim erinevus võrreldes lähteseisukohtadega on linnuvaatlustorni asetus elamu- ja ärimaale ning üldkasutatava maa ehitiste ja rajatiste nimetamine.

Hoonete paigutamisel kinnistul on soovitatav arvestada ilmakaari ja jätta puhkealaks pigem lõuna ja läänepoolne osa krundist. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel.

Projekteerimisel lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes". Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega

Olemasolev kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Lisahaljastuse rajamisel kasutatakse Eesti kliimas sobivaid taimede liike. Raiegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04+30.06).

KRUNTIDE EHITUSÕIGUSE VÕRDLUSTABEL_ LÄHTESEISUKOHAD vs PLANEERITUD

LÄHTESEISUKOHAD			PLANEERITUD	
	Väike- elamumaa	Üldkasutatav maa	Elamu- ja ärimaa	Üldkasutatav maa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EE	ÜM	EE/Ä Ärimaa otstarbe lisamine oli detailplaneeringu algatamise üks eesmärkidest	ÜM
Krundi minimaalne suurus	1500m ²	-	2501m ² ja 2518m ²	41852m ²
Hoonete suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihoone	1/2	1 rajatis/ linnuvaatlustorn	1/2 Linnuvaatlustorn	15 ehitusloakohustusega ehitised ja rajatised
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	300m ²	300m ²	300 m ² , abihoone kuni 60m ² sh ehitusloakohustusega hooned (kuni 20m ²)	300 m ² krunti teenindavad ehitusloakohustusega ehitised ja rajatised
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Põhihoone 8m abihoone 5m	Linnuvaatlustorn kuni 30m	Põhihoone 8m abihoone 5m linnuvaatlustorn kuni 28m	5m
Hoonete suurim lubatud sügavus	Määrata planeeringuga		-3m	-3m
Hoonete maapealne/maa- alune korruselisus	Põhihoone 2/-1 abihoone 1/0	Määrata planeeringuga	Põhihoone 2/-1 abihoone 1/-1 (-1.korrus vajadusel)	1/-1
Hoonete katuse tüübid	20÷45° Väiksematel katustel võib olla väiksem kalle	Määrata planeeringuga	Põhihoonel 20÷45°, abihoonetel võib olla väiksem kalle	Lahtine, täpsustub projekteerimisel
Hoone ±0.00	Määrata planeeringuga		±0,000=ca 40 cm maapinnast Kuna maapind on reljeefne ei ole otstarbekas määrata. Täpsustub ehitusprojekti käigus.	±0,000=ca 40cm maapinnast Kuna maapind on reljeefne ei ole otstarbekas määrata. Täpsustub ehitusprojekti käigus.
Hoonete tuleohutus	Määrata planeeringuga		TP3	TP3

5.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MÕJUD

MAJANDUSLIKUD ja SOTSIAALSED MÕJUD

Planeeritavad juurdepääsud alale on välja ehitatud. Uute juurdepääsude rajamist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Kahe ptere lisandumine suurendab minimaalselt valla elanike arvu ning vajadust täiendavate teenuste järele. Ärisihtotstarbe lisandumine annab võimaluse leida tööd ja rakendust kodu lähedal.

KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kavandatud uue elamu lisandumine ja korrastatud üldkasutatav maa-ala tekitab ümbruses turvatunnet ja väärtustab keskkonda. Valgustatud sissekäigud tagavad parema nähtavuse möödakäijatele ja see viitab inimeste kohaolekule. Hoone projekteerimisel tuleks arvestada vaatega hoovialadele, juurdepääsudele, jälgitavusele (video- ja naabrivalve) ning hoone püstitamisel kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamisega (aknad, ukSED, lukud).

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

Planeeringulahenduses on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Väline valgustus lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringelt.

Lukustatavad väravad ja tõkkepuud teedel ei anna reeglina tulemusi ning samas tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Parema tulemuse tagamiseks korraldada alal pidev järelevalve hoonetele ning hoonetele paigaldada turvauksed ja -aknad.

KESKKONNAMÕJUD

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Planeeringualal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, samuti ei kaasne olulist mõju veekeskkonnale. Kavandatud tegevus ei põhjusta kumulatiivset ega piiriülest mõju.

6. PLANEERINGU LAHENDUS (joonis DP-4)

6.1 MAA SIHTOTSTARVE JA KRUNDI SUURUS

Planeeritud kruntide sihtotstarve on elamu- ja ärimaa ning üldkasutatav maa. Elamu- ja ärimaa kruntide suurused on 2501m² ja 2518m². Üldkasutatava maa pindala on 41852m².

6.2 HOONESTUS JA EHTUSÕIGUS

Planeeritud elamu- ja ärikruntide suurused on samad, mis elamukruntidel kehtivas//kehtestatud detailplaneeringus. Lähtuvalt olemasolevast maastikulisest olukorrast on nihtatud vaid kruntide piire.

Kruntidele lubatud suurim ehitisealune pind on 300m². Lubatud on ehitada 1 põhihoone (maksimaalne kõrgus 8m) ja 2 abihoonet (maksimaalne kõrgus 5m, linnuvaatlustorni maksimaalne lubatud kõrgus on 28m).

Viikatusena hoone katusekalle projekteerida vastavalt piirkonna tavadele (20+45°). Abihoonete katuse kalle võib olla väiksem.

Ehitusloakohustusteta hoonete püstitamine väljaspoole määratud hoonestusala ei ole lubatud. Elamutele ja ärihoonetele on lubatud ehitada kuni kaks maapealset korrust ja -1 korrus.

Üldkasutatavale maale on lubatud seda maad teenindavate rajatiste (nt pergolad, paviljonid, varjualused jms) püstitamine.

Hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3 (tuldkartev hoone).

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Samuti ei võta Transpordiamet PlanS §131 lg1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

6.3. JUURDEPÄÄS JA PARKIMINE

Olemasolev juurdepääs kinnistutele toimub avaliku kasutusega 11112 Lagedi-Jüri teelt ja Atleedi teelt. Planeeringuala siseselt uusi teid ei planeerita. Ala teede lahendus täpsustatakse vajadusel hoonete eelprojekti mahus. Üldkasutatavale maale on märgitud võimalikud parkimiskohad planeeritud linnuvaatlustorni ning 11112 Lagedi-Jüri tee ja Atleedi tee juurdepääsude lähedusse. Parkimiskohtade planeerimisel on soovitatav loomuliku looduliku lahenduse kasutamist, st mitte kahjustada pinnast ja taimi ning kasutada parkimisala loomisel näiteks murusõrestikku (ökoparkla). Vajadusel kasutada parkimisalade katteks asfaltkatet.

Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelitest 9.1 ja 9.2. Ehitusprojekti koostamise käigus tuleb parkimiskohtade arv täpsustada vastavalt kehtivale EVS 843 „Linnatänavad“ standardile ja // või Rae vallas kehtivale alusdokumendile.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimine on kajastatud joonisel DP-4

Üldkasutatava maa külastajate parkimiskohad on kavandatud Atleedi tee sissesõidu ja 11112 Lagedi-Jüri tee sissesõidu juurde. Eraldi on tähistatud inva parkimise kohad. Igasse parklasse peab olema kavandatud üks koht invasõiduki jaoks ja jalgratta parkla. Parkimiskorraldus täpsustab hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Vajadusel projekteerida ehitusseadustiku §651 nõuetest tulenev elektriauto laadimistaristu.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul (-tel). Riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole kavandatud.

Elamu- ja ärimaa kruntidele on tagatud juurdepääs läbi üldkasutatava maa. Servituudi seadmise vajadusega alad ja võimalikud parkimiskohad on märgitud joonisel DP-4.

Planeeritavale alale on tagatud pääste- ja prügiveo autode juurdepääs 11112 Lagedi-Jüri teelt ja Atleedi teelt ja täiendavaid riigitee ristumiskohti ei kavandata. Öuealadele sissesõitudel ja prügikonteinerite aladel kasutada betoonkive. Külaliste prügikonteinerite aladel kasutada betoonkive (või asfaltkatet).

Vastavalt Transpordiameti juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“ on joonisele DP-4 kantud nähtavuskolmnurgad. Sellele juhendile vastavalt ei tohi nähtavusalas paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS §72 lg2).

6.3.1 MÜRALEEVENDUSMEETMED

Müra intensiivsus oleneb eelkõige liiklussagedusest ning raskeveokite osakaalust ja liiklusvahendite koosseisust. Samuti mõjutab maastiku iseloom. Mõju hoonetele sõltub müraallika kaugusest ning hoonete asendist tee suhtes.

Olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest alal põhjustatud häiringud nagu müra, vibratsioon ja õhusaaste on alale minimaalsed.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Edasise projekteerimise käigus arvestada järgnevat:

Liikluse müra maksimaalne helirõhutase ei tohi KeM määruse nr.71 §6 lg3 järgi ületada müratundlike hoonetega aladel päeval 85dB(A) ja öösel 75dB(A). Impulssmüra põhjustavaid töid nt lõhkamine, rammimine jne võib teostada tööpäevadel ajavahemikus 07.00÷19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr.71 lisa1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Aluseks on võetud keskkonnaministri määrus nr.71 (vastu võetud 16.12.2016) „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.

Liikluse müra piirväärtus II kategooria alal (haridusasutused, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeadasutused ning elamu maa-alad, rohealad) on päeval ajal 60dB(A), öösel 55dB(A). Liikluse müra piirväärtus II kategooria ala müratundliku hoone teepoolsel küljel on päeval 65dB(A), öösel 60dB(A).

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada KeM määrusega nr.71 lisa1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr.78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Soovitav on vajadusel rakendada vastavaid leevendusmeetmeid.

Parklate edasisel projekteerimisel elamute lähedale juhendada EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetest.

Hoonestuse rajamisel tagatav müratase siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr.42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid. Vajadusel rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”).

Hoonete välispiirete konstruktsioonid tuleb projekteerida vähemalt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiire ühisisolatsioon oleks $R'_{w+Ctr} \geq 35-45$ dB. Selline lahendus arvestab ka võimaliku liiklussageduse tõusuga. Tähelepanu tuleb pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Akende pind peab olema $\leq 50\%$ välisseina pinnast.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.3.2 VÕIMALIKUD AVARIIOLOKORRAD NING NENDE VÄLTIMISE MEETMED JA NENDE ESINEMISE KORRAL KÄITUMISE REEGLID

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessi käigus. Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (nt kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vms). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada//korras hoida, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt õlilekete näol. Töötajad peavad olema vastavate seadmete käsitlemist omava pädevusega ja instrueeritud haldusüksuse territooriumil kehtivate nõuetega. Mõju keskkonnale on kõige suurem ehitamise käigus ning pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha ei ole.

Avariohtlike olukordade vältimise meetmed:

- Ala korrashoid;
- Alale juurdepääsu tagamine;
- Ehitamiseaegne ala//keskkonna saasteainetega koormamise vältimine, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev käitlemine;
- Vajadusel tagada ehitusaegne saasteainete// -materjalide kogumine ja nende ladustamine.

Töövõtjal lasub vastutus keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval ala kogu ehitusperioodil vältel.

Avarioolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

6.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal säilitatakse maksimaalselt. Kõrg- ja madalhaljastuse hindamist ei ole tehtud, kuna planeering ei näe ette ühegi puu likvideerimist.

Elamu- ja ärimaa krundi iga 300m² kohta on ette nähtud istutada vähemalt 1 puu (st 8 puud). Haljastuse täpsem lahendus lahendatakse hoone (-te) ehitusprojekti (-de) mahus. Õueala täiendaval haljastadamisel võib alale istutada okas- ja lehtpuid aga ka hekke (nt kontpuu või mägimänd), mille istikute hulga ja nõuded sätestab standard EVS 939:2020_Puittaimed haljastuses Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded. Ala täiendaval haljastamisel on uushaljastuse istikute minimaalne kõrgus u 2,0m.

Ühegi puu likvideerimist alal ei kavandata. Üldmaal haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada Rae Vallavolikogu määrusega „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“, mille §3 lg8 on muu hulgas välja toodud nõue, et puule tuleb luua sobivad kasvutingimused vähemalt 20 aastaks ja vältida tuleb monokultuuride teket.

Alal tervikuna teostatakse jooksvalt haljastustöid. Rajatud on seedisalud ja istutatud erinevaid madal- ja kõrghaljastuse kooslusi koos väikevormidega (nt istepingid jms).

FOTOD OLEMASOLEVAST OLUKORRAST



Foto 1



Foto

2



Foto 3



Foto 4

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ja ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 esitatud nõuetele. Istutamisel on soovitatav kasutada ainult Eesti päritolu istutusmaterjali. Planeeritud hekid ja muu haljastus ei tohi tekitada piiratud nähtavusega ristmikke. Liiklusohutus peab olema tagatud ka pärast haljastuse täiskasvu.

Planeeritavale alale on paigaldatud sissesõitudele väravad.

Teepoolsetes osades on üldkasutatav maa markeeritud kõrghaljastusega (peamiselt kuused). Vajadusel on kruntide piiridele võimalik rajada kuni 1,5m kõrgune läbipaistva konstruktsiooniga piire.

Prügikonteinerite võimalik asukoht on kavandatud parkimisala lähedusse. Prügiveo masinatele on tagatud juurdepääs nii 11112 Lagedi-Jüri teelt kui ka Atleedi teelt. Heakorranõuded, kohustused ja piirangud Rae valla territooriumil viibivatele ja tegutsevatele isikutele ning valla territooriumil asuva kinnis- või vallasvara omanikele reguleerib Rae valla jäätmehoolduseeskiri.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada teiste hoonete paiknemist ja avaliku ruumi kasutamist.

6.5 ÜLDKASUTATAVA MAA PÕHIMÖTTELINE LAHENDUS (JONISED DP-4 ja DP-5)

Juurdepääsud üldmaale on varasemalt planeeritud ja välja ehitatud 11112 Lagedi-Jüri teelt ja Atleedi teelt. 11112 Lagedi-Jüri teelt rajatud sissesõidu kaudu pääseb autoga elamu- ja ärikindile ning ärihoone külastajatele mõeldud parkimisplatsidele. Atleedi teelt rajatud sissesõidu kaudu pääseb autoga elamu- ja ärikindile ning üldkasutatava maa külastajatele kavandatud parklatesse sissesõidu läheduses ja linnuvaatlustorni juures. Ülejäänud üldkasutataval maal rajatud teed on mõeldud jalgratta- ja jalgteeks.

Üldkasutatava maa keskossa on mõeldud rajada roosiaed purskkaevu ja romantiliste istekohtade ja väikevormidega. Arvestades olemasolevat reljeefi ja loodenurgas looklevat kraavi on näiteks võimalik rajada lastele madalseiklusrada. Lastealale kavandada ka istekohad.

Maaüksuse lõunapoolses osas, tiikide läheduses võiks variandina olla ala looduse nautimiseks ja pikniku pidamiseks. Väliruumi (-de) arendamiseks on soovituslik kaasata maastikuarhitekt.

Üldkasutatava maa piirile on rajatud piire vandalismi sh prügi ladustamise vältimiseks. Väravate lähedusse märgitakse kontaktandmed sh telefoni number, millel ühenduse võtmine võimaldab maaalale siseneda kinnistu omaniku teadmisel.

6.6 JÄÄTMETE PROGNOOS JA KÄITLEMINE

Ehitustööde käigus tekkida võivate ehitusjäätmete kogumisel ja käitlemisel peab juhinduma Jäätmeseadusega sätestatust. Keskkonnakaitse eest ehitusplatsil ja sellega vahetult piirnevatel aladel vastutab ehituse *Töövõtja* vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele ja nõuetele ning *Tellijal* poolt esitatud juhiste.

Ohtlike jäätmete konteiner peab olema selgelt ja arusaadavalt tähistatud. Rae valla jäätmehoolduseeskiri käsitleb ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemist.

Eeskirja kohaselt kuuluvad ehitusjäätmete hulka puidu, metalli, plastikute, betooni, telliste, ehituskivide, klaasi ja muude ehitusmaterjalide ning -toodete jäätmed. Krundile on planeeritud paigaldada tühjendatav (-vad) konteiner (-id) jäätmete kogumiseks. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist tuleb läbi viia sorteeritult/liigiti, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalused ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Jäätmete mahutite vahetus läheduses tagada võimalus lühiajaliseks parkimiseks sh ka konteinerite tühjendamiseks.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele ja/või 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.

6.7 RADOON

Rae vallas, Karla külas paikneva planeeritava ala kohta radoonitaseme määramise raportit koostatud ei ole.

Eestis on siseruumide õhu radoonisisaldus reguleeritud ettevõtus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusega nr.19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase”, mis on õiguslikult siduvam dokument, kui standard. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” tuleb tagada siseruumides radooniohutu keskkond.

Uutes ja olemasolevates hoonetes ei ole ehitustegevusele pinnaseõhu radoonisisaldusest lähtuvalt piiranguid kehtestatud. Radoonikaitse meetmete sobiva valikuga on võimalik nõuetekohane siseõhu radoonisisaldus saavutada hoonetes kõikjal üle Eesti.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile paikneb planeeritav ala kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (100-150kBq/m³).

(vt. <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>)

PINNASE RADOONIOHTLIKKUSE LIIGITUS_VASTAVALT EVS 840:2023

PINNASEÕHU RADOONISISALDUS	PINNASEÕHU RADOONISISALDUS (kBq/m³)
MADAL	alla 10
NORMAALNE	10 ÷ 50
KÕRGE	50 ÷ 250
ÜLIKÕRGE	üle 250

Hoone (-te) rajamisel tasub kaaluda järgmiste meetmete tarvitusele võtmist:

Hoone (-te) projekteerimisel arvestada radooni kaitsega so kasutada nt. radoonitõkkekilet, mille margi valikul ja paigaldusel konsulteerida eelnevalt ala spetsialistiga ja seejärel tellida radoonitõkkekile paigaldus ehitustöid teostavalt ettevõttelt. Seejuures kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida.

Lisaks tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Vundament projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitatav projekteerida).

Nimetatud meetmete kasutuselevõtu korral on tagatud normidele vastav radoonitase hoones.

Hoone (-te) projekteerimisel arvestada nimetatud meetmete/soovitustega vundamendi konstruktsioonis so ette näha radoonitõkke kile paigaldamine tagamaks normidele vastav radoonitase hoones (-tes).

6.8 PÕHJAVESI

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti Geoloogiakeskus OÜ, 2001) järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Hoonete projekteerimisel tuleks jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti (vt. <https://xqis.maaamet.ee/xqis2/page/link/ise34R2r>).

7. TULEOHUTUS

Detailplaneeringuga lubatav maksimaalne ehitatav brutopind planeeringualal on 1920m². Planeeritud on kaks elamu- ja ärikrunti ja üldkasutatava maa krunt. Elamu- ja ärikruntidele on kavandatud üks põhihoone (2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus) ja kaks abihoonet (1 maapealne korrus). Ehitisealuse pinna hulka on arvatud ka ehitusloakohustusega hooned.

Üldkasutatavale maale on lubatud rajada kuni 15 ehitusloakohustusega abihoonet või rajatist üldkasutatava maa teenindamiseks (näiteks kelder, tööriistakuur, paviljon, pergola vms). Lubatud ehitisealune pind on 300m². Lubatud on 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.

Detailplaneeringus on krundile (-dele) märgitud hoonete võimalik hoonestussala (vt. joonis DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega). Planeeritavate hoonete minimaalne lubatav tuleohutusklass on TP3.

Tuletõrje- ja päästetööd teostab ja korraldab antud piirkonnas Päästameti Põhja-Eesti päästkeskus. Lähimad tuletõrje hüdrantide asukohad vastavalt Maa-ameti geoportaali kaardirakendusele on märgitud joonisel DP-1_Situatsiooniskeem.

Lähim hüdrant paikneb 11112 Lagedi-Jüri tee ja Atleedi tee ristmikul st planeeritava ala vahetus läheduses.

Planeeritud hoonestus on kavandatud krundile rajada lahtise hoonestusviisiga ja projekteerimisel tuleb tagada hoonetele vaba juurdepääs. Ehitistevaheliste kujade planeerimisel on lähtutud Siseministri 30.03.2017 määrusest nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Planeeritud on I kasutusviisiga hoone (-ed), mille põlemiskooormus on alla 600MJ/m² ja pindala alla 800m².

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele ning tulekustutus- ja päästemeeskonnale on tagatud vajalikud juurdepääsud, mille täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti mahus. Hooned ei või paikneda naaberkinnistute hoonestusele lähemal kui 8 meetrit.

Detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala on esitatud joonisel DP-4_Põhijoonis tehnoorkudega.

8. TEHNOVARUSTUS (joonis DP-4)

8.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Planeeringualal on kõik planeeringu realiseerimiseks vajalikud ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustikud rajatud.

8.1.1 VEEVARUSTUS

Planeeritud kinnistul (-tel) on kõik ühisveevärgi torustikud koos liitumispunktidega välja ehitatud ning täiendavaid liitumisi käesoleva planeeringuga alal ei kavandata.

8.1.2 KANALISATSIOON

Planeeritud kinnistul (-tel) on kõik reoveekanalisatsioonitorustikud (kanalisatsioonitaristu) koos liitumispunktidega välja ehitatud ning täiendavaid liitumisi käesoleva planeeringuga alal ei kavandata.

8.1.3 SADEMEVESI JA VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritava ala sisepiiri läheduses paikneb kraav, mis on truupidega ühendatud planeeritaval alal olevate tiikidega ning 11112 Lagedi-Jüri tee ja Atleedi tee ääres olevate kraavidega. Planeeritava ala maapind on reljeefne lähtuvalt tiikide ja kraavide asukohast. Maapinna absoluutkõrgus (abs) jääb ligikaudu vahemikku +35m++40m. Kõrgeim koht alal absoluutkõrgusega (abs) +47.45m asub 11112 Lagedi-Jüri tee poolses osas. Hoonete katustelt kogunev sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil.

Planeeringualal paiknev kraav tuleb säilitada ning puhastada tagamaks võimalike liigvete äravool. Alal paikneva kraavi osas on kinnistu igakordsel omanikul kohustus tagada kraavis vee tõrgeteta äravool, selleks puhastada kraavi põhi ja nõlvad rohust, võsast, puudest, jäätmetest ning muudest vee äravoolu takistavatest asjadest. Ilmastikust tingitud sademeveed tuleb juhtida hoonest (-test) eemale ja immutada kinnistu piires pinnasesse. Vihmavee juhtimine naaberkrundidele ei ole lubatud. Selle vältimiseks kaaluda ümber hoonete sademevee drenaaži paigaldamist.

Suublasse juhitud sademevesi (sh pinnasevesi) peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr.61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁾”;

8.1.4 SOOJAVARUSTUS

Hoone (-te) küttesüsteemide rajamisel eelistada keskkonda säästvamaid küttelehendusi ja -liike so kasutama keskkonnasõbralikke ja //või taastuvenergiaallikaid. Välistama peab enim keskkond saastavad kütteallikad nt kivisüsi. Soovitavad kütteallikad on maasoojuspump (soodsaim juhul, kui kinnistu pind seda võimaldab), õhk-vesi soojuspump, pelletikatel, õhk-õhk soojuspump, küttepuid jm tänapäevased kütteallikad. Maakütte kavandamisel on lubatud nii puuraukude rajamine, kui maakütte kollektori horisontaalne paigaldamine ja see otsustatakse peale vastavat pädevust omava spetsialistiga konsulteerimist.

Soovi korral on hoonele (-tele) lubatud paigaldada ka päikesepaneelid.

8.1.5 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritaval alal on elektrivarustuse tagamiseks paigaldatud selleks vajalik madalpingekaabel. Tänavavalgustus üldkasutataval maal lahendatakse avaliku ruumi projekteerimise mahus, kaasates selleks maastikuarhitekti.

Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektrivõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektrivõrgu ehitisteni, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektrivõrgu ehitiste saastamist ja korrosiooni. Elektrivõrgu kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud ehitada, rekonstrueerida või lammutada hooneid ja rajatisi, teha mistahes laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ja langetada puid ja põõsaid.

Maakaabelliinide kaitsevööndis on ilma võrguettevõtja loata keelatud töötada lõõkmehhanismidega, planeerida pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3m ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Rajatavad ehitised ja tööd kaitsetsoonides on lubatud liini valdaja loal. Teede-//öuealade valgustuse projekteerimisel tuleb ehitusprojekti võtta kasutusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ning tähistatava vaadeldavuse säilitamiseks. Ehitusprojekti tänava-//öueala valgustus projekteerida võimalikult madalatel postidel, kasutada valgusvihku suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED-lampe valgustemperatuuriga 3000÷4000K. Vältida tuleb sinist tooni valgusallikaid. Kaaluda võimalust kasutada valgustite reguleerimiseks nt. liikumis- ja valgustugevuse andureid. Elektrivarustus peab tagama ka maakütte-, õhk-vesi ja õhk-õhk soojuspumpade töö.

Planeeringu koostamisel on arvestatud on ka päikesepaneelide paigaldamise võimalusega.

8.1.6 SIDEVARUSTUS

Planeeritava alal on sidevarustuse toimimiseks vajalik sidevarustuse taristu (sidekaabel) rajatud. Täiendavaid kaabelühendusi planeeringualal ei kavandata.

9. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAMINE

Detailplaneeringu realiseerumisel (ehitusperioodil) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ette nähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kinnistute igakordsed omanikud.

10. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE EHK ELLUVIIMISE KAVA

Antud detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal koostatavatele ehitusprojektidele. Lisaks peab arvestama kohaliku omavalitsuse (KOV) poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega (nende olemasolu korral).

Detailplaneeringu (DP) realiseerimise ehk elluviimise kava:

1. Katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
2. Planeeringujärgse (-te) servituudi (-de) seadmine (juurdepääsud, tehnovõrkude kaitsevööndid jms);
3. Hoonete ja avaliku ruumi projektdokumentatsiooni koostamine.

Planeeringust huvitatud isikute, planeeringu koostaja ja Rae valla vahel sõlmiti 04.08.2023 Haldusleping (KovID: DP1256) Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu finantseerimise ja koostamise kolmepoolne leping detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

Seletuskirja koostas: arhitekt Heiki Taras
/Allkirjastatud digitaalselt/

II MENETLUSDOKUMENDID

1. Rae Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldus nr.1701 „Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” koos lähteseisukohtadega (Lisa 1) detailplaneeringu koostamiseks (3 lehte);
 - Lisa 1 (8 lehte)
Rae Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldusele nr.1701
Lähteseisukohad Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.
2. Transpordiameti 29.09.2023 vastus kiri nr.7.2-3/23/19410-2 Rae Vallavalitsuse 11.09.2023 kirjale nr6-1/9594 „Seisukohtade väljastamine Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks” koos lisaga (2 lehte).
 - Lisa (1 leht)
DP0686_põhijoonis 2013 kehtestatud.

KORRALDUS nr.1701_29.08.2023



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

29. august 2023 nr 1701

Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringuala moodustab:

- Hirvesilma katastriüksus suurusega 2501 m², katastritunnus 65301:003:1195, registriosa nr 9231902, sihtotstarve elamumaa 100%;
- Höbejärve katastriüksus suurusega 2518 m², katastritunnus 65301:003:1196, registriosa nr 5180950, sihtotstarve elamumaa 100%;
- Sinijärve katastriüksus suurusega 21000 m², katastritunnus 65301:003:1197, registriosa nr 5181050, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%;
- Sookarla katastriüksus suurusega 20900 m², katastritunnus 65301:003:1198, registriosa nr 5181150, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%;
- ja sellega funktsionaalselt seotud ala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita üldkasutatava maa sihtotstarbelised krundid, muuta elamumaade krundipiire ja lisada elamumaadele ärimaa sihtotstarbe ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,6 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne haljasala parkmetsamaa. Detailplaneeringuga ei kavandata maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Detailplaneeringu alal on Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr 1144 kehtestatud Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli muuta maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa, kaheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa krundiks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Enamuses maa-alale (üle 4 ha) planeeriti avalikult kasutatav korrastatud roheala kõrghaljastuse, madalhaljastuse, kõnnitee, tiikide ja puhkekohtadega. Planeeritud elamud olid sulandatud looduslikku keskkonda nii asukoha kui materjali kasutuse poolest, jäädes märkamatuks ümbritseva roheluse rüpes.

Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga soovitakse täpsustada varasemalt kehtestatud detailplaneeringus määratud krundipiire ning lisada olemasolevale elamumaale ärimaa kaassihtotstarve. Ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei suurendata.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus ning teostada kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 10.2 toodut.

Detailplaneeringu:

1. koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. koostaja on Arhitektibüroo Heiki Taras OÜ (aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Lastekodu tn 6a, 10113).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku, puudutatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 13.07.2023 jõustunud lepingust; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaametli ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 4,6 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ning Rae valla veebilehel.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla veebilehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

6. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes

Lisa 1_LÄHTESEISUKOHAD

Lisa 1
KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
29. august 2023
korraldusega nr
1701

LÄHTESEISUKOHAD

Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne haljasala parkmetsamaa. Detailplaneeringuga ei kavandata maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist.

Detailplaneeringu alal on Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr 1144 kehtestatud Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli muuta maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks elamumaa, kaheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa krundiks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Enamuses maa-alale (üle 4 ha) planeeriti avalikult kasutatav korrastatud roheala kõrghaljastuse, madalhaljastuse, kõnnitee, tiikide ja puhkekohtadega. Planeeritud elamud olid sulandatud looduslikku keskkonda nii asukoha kui materjali kasutuse poolest, jäädes märkamatuks ümbritseva roheluse rüpes.

Karla küla Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga soovitakse täpsustada varasemalt kehtestatud krundipiire ning lisada elamumaale ärimaa sihtotstarve. Ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei suurendata.

Planeeringu kovID on DP1256.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd

Planeeritav ala asub 11112 Lagedi-Jüri tee ja Atleedi tee ristmikust lõunas.



Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,6 ha ning see hõlmab:

- Hirvesilma katastriüksus suurusega 2501 m², katastritunnus 65301:003:1195, registriosa nr 9231902, sihtotstarve elamumaa 100%;
- Höbejärve katastriüksus suurusega 2518 m², katastritunnus 65301:003:1196, registriosa nr 5180950, sihtotstarve elamumaa 100%;
- Sinijärve katastriüksus suurusega 21000 m², katastritunnus 65301:003:1197, registriosa nr 5181050, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%;
- Sookarla katastriüksus suurusega 20900 m², katastritunnus 65301:003:1198, registriosa nr 5181150, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%;
- ja sellega funktsionaalselt seotud alasid.

2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud

Ehitisregistri andmetel on Sookarla kinnistul püstitamisel ehitis – haljastus ning Sinijärve kinnistul püstitamisel ehitis – väravad. Planeeringuala asub tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Transpordiameti tee nr 11112 Lagedi-Jüri tee teekaitsevöönd;
- elektripaigaldised ja nende kaitsevööndid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid koos kaitsevööndiga;
- sidekaablid koos kaitsevööndiga.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
4. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
5. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
6. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
7. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
8. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
9. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
10. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
11. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
12. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
13. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
14. kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. Krundijaotus ja hoonestus

4.1.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteid. Näidata võimalikud hoonete asukohad (sh abihooned).

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Väikeelamumaa	Üldkasutatav maa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EE	ÜM
Krundi minimaalne suurus (m ²)	Min. 1500	-
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihoone	1/2	1 rajatis/ linnuvaatlustorn
Hoonete ² suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ²	300 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 8, abihoone 5	linnuvaatlustorn kuni 30
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga	
Hoonete maapealne / maa-alune korruselisus	põhihoone 2 / -1 abihoone 1 / 0	määrata planeeringuga
Hoonete katuse tüübid ³	20-45°	määrata planeeringuga
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga	
Hoonete tuleohutus		

4.1.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust.

4.1.5. Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel on võimalik hinnata planeeringulahenduse sobivust antud piirkonda.

4.1.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2. Haljastus ja heakord

4.2.1. II väärtusklassi kõrghaljastus säilitada. Näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Iga likvideeritava II väärtusklassi puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

4.2.2. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaet või võrkpiire

¹ Sh ehitusloakohustuseta hooned

² Sh ehitusloakohustuseta hooned, abihoone maksimaalselt 60 m²

³ Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega

hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.2.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. 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.

4.2.4. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada üldkasutatava maa põhimõtteline lahendus.

4.3. Liikluskorraldus

4.3.1. Juurdepääs kinnistutele ette näha 11112 Lagedi-Jüri teelt.

4.3.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Parkimiskohti planeerida minimaalselt 2 kohta ühe elamisühiku kohta. Üldkasutatavale maale näha ette parkimiskohad külastajatele.

4.4. Tehnovõrgud

Lahendada tehnavarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamise ja kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajalt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.4.1. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.4.2. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.4.3. Sidevarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.4.4. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.4.5. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.4.6. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL

PlanS § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Detailplaneeringu peab heaks kiitma erinevates etappides Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon.

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Päästeamet Põhja päästekeskus Transpordiamet Elektrilevi OÜ Aksiaselts ELVESO	Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, MTÜ Rae Valla Alevike- ja Külavanemate selts ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.

Planeeringu koostaja koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli. Tabeli näidise saadab Rae Vallavalitsus. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse Rae Vallavalitsusele.

6. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

- 6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvõõndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaaniil koos naaberkatastrüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kehtetuks tunnistatava detailplaneeringu kohta esitada PlanS § 4¹ lg 6 kohased andmed. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määruse kohaselt enne planeeringu vastuvõtmist. Vormistamist saab kontrollida planeeringute andmekogus automaatkontrollidega. Vastuvõtmiseks esitatava planeeringu koosseisus esitada kontrollide läbimise tulemus ehk alla laetud vigade tabel.
- 6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 6.3. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paberkandjal (värviline trükk) koos PlanS § 135 lõike 4 kohase planeeringulahenduse ruumilise illustatsiooniga.
- 6.4. Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kohaselt ja paberkandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).
- 6.5. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (PlanS § 140 lg 8). Detailplaneeringu koosseisus esitada andmed ja dokumendid PlanS § 4¹ lõike 6 kohaselt.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

- Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuu;
- planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kaks kuud;
- planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kaks kuud;
- planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;
- planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;
- planeeringu esitamine vajadusel heakskiitmiseks: üks kuni kolm kuud;
- planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.

PlanS § 139 lg 2 kohaselt detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA ANALÜÜSID

Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada:

1. Teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded".
2. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoinfosüsteemist <https://map.rae.ee/>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetluskõrvaldokumente ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

10.1. Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

Selgitamaks välja, kas antud detailplaneering on KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, on koostatud järgnev analüüs.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda infrastruktuuri ehitamisevaldkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektide arendamise korral. Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes kahe lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

10.2. Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

10.2.1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

10.2.2. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

10.2.3. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.

10.2.4. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

10.2.5. Harjumaa radoonikaardi andmetel paikneb detailplaneeringuala kõrge radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) pinnasega piirkonnas. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitismaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

10.2.6. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks 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“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme;

10.2.7. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

10.2.8. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

10.2.9. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

10.2.10. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06)⁴.

⁴ <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

11. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Rae Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada või lõpetada detailplaneeringu koostamine.

Koostas:
Aili Tammaru
planeeringute arhitekt

TRANSPORDIAMETI LÄHTESEISUKOHT



TRANSPORDIAMET

Rae Vallavalitsus
info@rae.ee
Aruküla tee 9
75301, Harju maakond, Rae vald,
Jüri alevik

Teie 11.09.2023 nr 6-1/9594

Meie 29.09.2023 nr 7.2-3/23/19410-2

Seisukohtade väljastamine Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Olete teavitanud Transpordiametit Karla külas Hirvesilma, Höbejärve, Sinijärve ja Sookarla kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest (katastritunnused vastavalt 65301:003:1195, 65301:003:1196, 65301:003:1197, 65301:003:1198, edaspidi *planeering*). Planeering on algatatud Rae Vallavalitsuse 29.08.2023 korraldusega nr 1701.

Planeeringuga soovitakse täpsustada varasemalt Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr 1144 kehtestatud Sookarla kinnistu ja lähiala detailplaneeringut eesmärgiga liita üldkasutatava maa sihtotstarbelised krundid, muuta elamumaade krundipiire ja lisada elamumaadele ärimaa sihtotstarve ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,6 ha. Ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei suurendata.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11112 Laagri-Türi (edaspidi *riigitee*) km 2,908-3,176. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 464 sõidukit.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee km 2,899 ja km 2,994. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
4. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
5. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
6. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguste ja nähtavusalade määramine“. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Valge 4 / 11413 Tallinn / 620 1200 / info@transpordiamet.ee / www.transpordiamet.ee
Registrikood 70001490

7. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
 8. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korra kohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademeveet juhtida riigitee alusele maatüksusele.
 9. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, pöösas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
 10. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
 11. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms.
 12. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee kätte servast.
 13. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
 14. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
 15. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

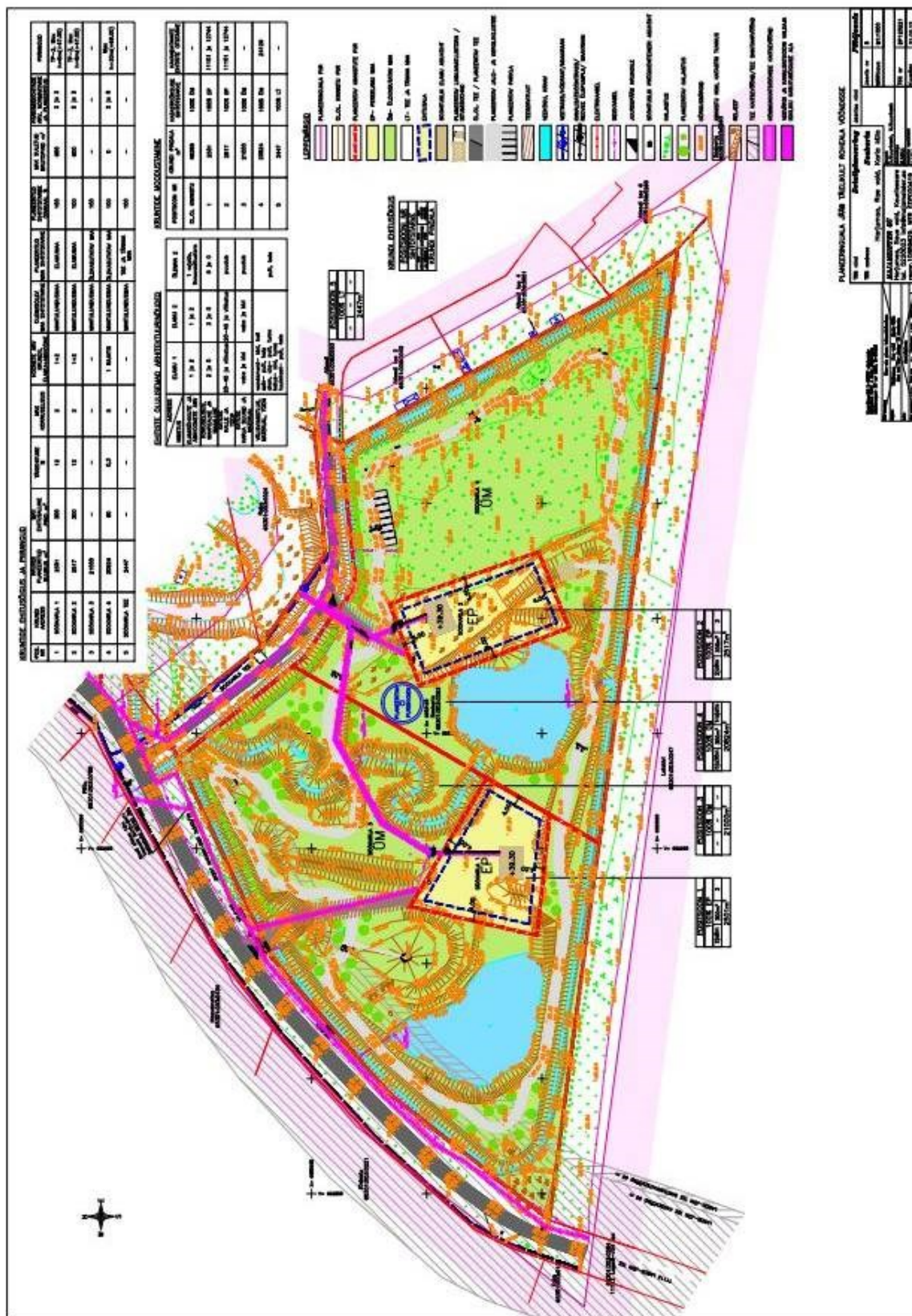
Lisa: DP0686_põhijoonis 2013 kehtestatud

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee

2 (2)

Lisa_TRANSPORDIAMETI LÄHTESEISUKOHT



III JOONISED

1. Situatsiooniskeem	–	DP- 1
2. Kontaktvööndi skeem analüüs	–	DP- 2
3. Tugiplaan	–	DP- 3
4. Põhijoonis tehnovõrkudega	–	DP- 4
5. Üldkasutatava maa põhimõtteline lahendus	–	DP- 5
6. 3D Illustratsioonid	–	DP- 6

IV LISAD

V KOOSKÕLASTUSED