

PlanID	DP1212
Detailplaneeringu nimetus	Assaku alevik Järve põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Planeerija	Loona Lepp, volitatud arhitekt tase 7
Koostamise kuupäev	2024-02-07
Huvitatud isik	Rae Vallavalitsus

SISUKORD

Seletuskiri

Joonised

- Joonis 1 – asukohaskeem
- Joonis 2 - kontaktvöönd
- Joonis 3 – tugiplaan
- Joonis 4 – põhijoonis
- Joonis 5 – teel lõige
- Joonis 6 – kehtetuks muutuva ala joonis

LISAD

Tehnilised tingimused

Haljastuse hinnang

Koostööd kajastavad dokumendid

SELETUSKIRI

SISUKORD

1	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
1.1	Planeeringu koostamise alusdokument	4
1.2	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud	4
2	Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk	4
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3.1	Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed	4
3.2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 08.09.2023)	4
3.3	Olemasolevad ehitised	5
3.4	Olemasolev haljastus	5
3.5	Absoluutsed kõrgused, reljeef	5
3.6	Olemasolev liikluskeem	5
3.7	Kitsendused	5
4	Planeeritava ala lähiala kirjeldus ja kontaktvööndi analüüs	6
4.1	Kontaktvööndi hoonestustihedus	7
4.2	Planeeritava ala lähiala kirjeldus	7
5	Detailplaneeringu lahendus	7
5.1	Planeeringulahenduse lühikokkuvõte	7
5.2	Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule	7
5.3	Planeeringulahenduse vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule	8
5.4	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
5.5	Kruntide hoonestusalade määramine	8
5.6	Kruntide ehitusõiguse määramine	9
5.7	Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	9
5.8	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine	9
5.8.1	Elektrivarustus	9
5.8.2	Veevarustus ja kanalisatsioon	9
5.8.3	Sidevarustus	10
5.8.4	Soojavarustus	10
5.9	Liikluskorralduse põhimõtete määramine	10
5.10	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	11
5.11	Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine	11
5.12	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	12
5.13	Avariiolekordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid	12
5.14	Servituutide seadmine	13
5.15	Tuleohutus	13
6	Detailplaneeringu elluviimise kava	13

1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.1 Planeeringu koostamise alusdokument

Rae Vallavalitsuse 22. november 2022 korraldus nr 1900 „Assaku alevik Järve põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine”.

1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 1174G22, 27.12.2022.

2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada elamumaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed

Planeeritava maaüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Planeeritavasse alasse kuuluvad kinnistud			
Järve põik 6	65301:001:3099	4795 m ²	Elamumaa 100%
Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.			
Naabermaaüksused			
11333 Veski tee	65301:001:0538	14940 m ²	Transpordimaa 100%
Järve põik 6a	65301:001:3100	2609 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 4	65301:001:1295	4125 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 6b	65301:001:3101	2323 m ²	Elamumaa 100%
Kongo	65301:001:3093	19458 m ²	Maatulundusmaa 100%
Järve põik 8	65301:001:6533	1698 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 8a	65301:001:6532	1887 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 12a	65301:001:2783	1898 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 10	65301:001:0180	1987 m ²	Elamumaa 100%

3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 08.09.2023)

- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”

- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend"
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneering
- Rae Vallavalitsuse 08.09.2009 korraldusega nr 992 kehtestatud Järve tee põik 6 kinnistu detailplaneering
- Rae Vallavalitsuse 13.04.2021 korraldusega nr 527 kehtestatud Järve põik 6a kinnistu ja lähiala detailplaneering
- Rae Vallavalitsuse 18.03.2008 korraldusega nr 322 kehtestatud Jäätma kinnistu detailplaneering
- Rae Vallavalitsuse 09.05.2023 korraldusega nr 972 kehtestatud Järve põik 8 kinnistu ja lähiala detailplaneering
- Rae Vallavalitsuse 22.10.2013 korraldusega nr 1143 kehtestatud Veski tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering
- Rae Vallavalitsuse 22.04.2003 korraldusega nr 437 kehtestatud Järve tee põik 18 kinnistu detailplaneering
- Rae Vallavalitsuse 11.02.2003 korraldusega nr 49 kehtestatud Veski tee 10 kinnistu detailplaneering
- Rae Vallavalitsuse 29.04.2008 korraldusega nr 487 kehtestatud Järve tee põik 2 detailplaneering
- Rae Vallavalitsuse 13.03.2023 korraldusega nr 559 algatatud Veski tee 22a kinnistu ja lähiala detailplaneering

3.3 Olemasolevad ehitised

Järve põik 6 krundil paiknevad:

- üksikelamu EHR koodiga: 120214371
- tee EHR koodiga: 220674572
- puurkaev EHR koodiga: 221333875
- Järve põik 6a ja 6b veevarustuse liitumispunktid EHR koodiga: 220704566
- Järve põik 6a ja 6b olmekanaliseerimise liitumispunktid EHR koodiga: 220704569
- Järve põik 6b elamu elektrivarustus EHR koodiga: 220679060.
- Planeeritava ala lääne- ja põhjapiiridel kulgevad kuivenduskraavid.

3.4 Olemasolev haljastus

Krundi piiri ümbritsevad mõningad puuderühmad, krundi keskosa on põhiliselt kõrghaljastuseta.

3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritava ala on suhteliselt tasane, kõrgusmärgid vahemikus 43.68 kuni 46.65. Kõrgused langevad lõunast põhja suunda.

3.6 Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs planeeritavale alale on 11333 Veski teelt (Järve põik).

3.7 Kitsendused

- Planeeritava maaüksuse põhjanurgas kulgeb elektriõhuliini kaitsevöönd 2+2m ja maakaabelliini kaitsevöönd 1+1m. Kitsenduse alus MTM 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.“

- Planeeritava maaüksuse edelaosas paikneb puurkaevu (PRK0062210) hooldusala raadiusega 10m. Kitsenduse alus Veeseadus § 85,86,154
- Planeeritava maaüksuse lõuna ja idapiiril asuvad vee-ja kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid 2+2m. Kitsenduse alus KM 16.12.2005 .a. määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“
- Planeeritava maaüksuse idapiiril lähedane ala jääb avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse 10 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Kitsenduse alus Ehitusseadustik §71,72.

Planeeritaval alal kulgevatele tehnovarustuse liinidele ja trassidele kehtivad ehitiste kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja Taristuministri 26.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

Elektripaigaldise kaitsevöönd on kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri selle projektsioonist.

Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meetri sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Ühisveevärgi maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele – 2 m.

Ühiskanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud üle 2 m sügavusele – 2,5 m.

Kitsenduste ulatus kajastatud tugiplaanil ja põhijoonisel.

Kinnistusraamatusse on kantud kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta:

Katastriüksusele Järve põik 6 , Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond on seatud erinevad isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu või rajatise seadmiseks või majandamiseks kasutusõiguse alal AS ELVESO kasuks, Elektrilevi OÜ kasuks

Katastriüksusele Järve põik 6 , Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond on seatud erinevad reaalservituudid: Reaalservituut kinnistu nr 14145902 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (veevarustuse ja kanalisatsioonitorustiku servituut). Reaalservituut kinnistu nr 14145902 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu reaalservituut (teeservituut).

4 Planeeritava ala lähiala kirjeldus ja kontaktvööndi analüüs

Planeeritava alaga piirnevad järgmised katastriüksused:

11333 Veski tee	65301:001:0538	14940 m ²	Transpordimaa 100%
Järve põik 6a	65301:001:3100	2609 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 4	65301:001:1295	4125 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 6b	65301:001:3101	2323 m ²	Elamumaa 100%

Kongo	65301:001:3093	19458 m ²	Maatulundusmaa 100%
Järve põik 8	65301:001:6533	1698 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 8a	65301:001:6532	1887 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 12a	65301:001:2783	1898 m ²	Elamumaa 100%
Järve põik 10	65301:001:0180	1987 m ²	Elamumaa 100%

Planeeritav ala asub Assaku aleviku keskuse osas, tiheasustusalal. Juurdepääs krundile on 11333 Veski teelt.

4.1 Kontaktvööndi hoonestustihedus

Kontaktala olemasolev hoonestustihedus on vahemikus 0,02 kuni 0,38 ja keskmine väärtus 0,19. Käesolevas planeeringus on kavandatud keskmine hoonestustihedus 0,2..

Arvutuskäik:

Hoonestustihedus = SBP/krundi pindala

Pos1 565/3212=0,176

Pos2 390/1583=0,246

Plan ala keskmine hoonestustihedus =955/4795 =0,2

4.2 Planeeritava ala lähiala kirjeldus

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamumaa- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundid. Piirkonna elamud on 1 kuni 2-korruselised. Katusetüüpidest esineb viilkatust kalletega vahemikus 25°-45° ja kelpkatust. Väiksemaid hoone osasi on lahendatud ka madalama katusekaldega või lamekatusega. Katuste katteks enamasti kasutatud katusekivi, katuseplekki, eterniiti. Välisviimistluses leidub krohvi, tellist, puitlaudist. Planeeringuala lähiehitised on kiirelt arenev ja aina enam hinnatud elupiirkond.

5 Detailplaneeringu lahendus

5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Planeeringuga nähakse ette Järve põik 6 kinnistu jagamine kaheks üksikelumukrundiks. Planeeritav krunt asub Rae vallas, Assaku keskuse piirkonnas kehtiva üldplaneeringu järgi olemasoleval elamumaal, koostamisel oleva põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaal (Ev). Järgitud on kehtiva üldplaneeringu nõudeid ning maakasutus- ja ehitustingimusi piirkondade lõikes.

5.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

Kehtiva Rae valla üldplaneeringuga on käesoleva planeeringuala maakasutuseks määratud elamumaa. Assaku alevikus piirkondlikud hoonestustingimused ühepereelamutele on järgnevad:

- Krundi suurus: min 1500m²
- Krundi täisehitus %, koormusindeks: Ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10-15%, olenevalt krundi suuruselt
- Kõrgus ja korruselisus: Ühepereelamud 2-korrust 8m
- Haljastus: Krundi iga 300m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m
- Abihooned, hoonete arv krundil: kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80m², kõrgus kuni 5m. Abihoone peab arhitektuuriselt haakuma elamuga
- Ehitusjoon: Läbiv tee - 20m kaugusel sõiduteest / Piirkonna sisete 10m või järgida olemasolevat või planeeritud ehitusjoont
- Katusekalle, räästa kõrgus: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust

- Piirdeaed: Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire või võrkpiire hekiga. Kõrgus kuni 1,5m. Lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piire peab arhitektuurselt haakuma elamuga
- Materjalikäsitus: Järgida kontaktvööndi üldist lahendust
- Parkimiskohad: Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta

Käesolev Järve põik 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringus määratud hoonestustingimustele.

5.3 Planeeringulahenduse vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimused:

P5 Assaku keskuse piirkond

	Krundi suurus	Krundi täisehitus % /Koormus- indeks	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis- ühikute arv ühel krundil	Abihoo- nete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Väikeelamumaa (Ev)	EE min 1200 m2	10-25% vt. tabel 3 /-	9 m/2	1	2/5 m	-
	EE2 min 2000 m2			2		

Tabel 3. Krundi suurim hoonete ehitisealune pind või täisehitusprotsent.

Krundi suurus m ²	Krundi suurim lubatud hoonete ehitisealune pind või suurim lubatud täisehitusprotsent
...-1000 (olemasolevad elamumaa krundid)	25%
1001–1200	230 m ²
1201–1500	250 m ²
1501–1800	270 m ²
1801–2000	290 m ²
2001–2500	300 m ²
2501–3000	330 m ²
Üle 3000	10%

Krunt Pos1 planeeritud täisehitus = $320 / 3216 = 10\%$

Krunt Pos2 planeeritud täisehitus = $235 / 1579 = 14,9\%$

5.4 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Katastriüksus 65301:001:3099 jagatakse kaheks, ülejäänud krundipiire ei muudeta. Kruntide piirid kajastatud põhijoonisel, kruntide andmed tabelis nr 1.

Planeeritud krunt POS1 – Järve põik 6	elamumaa	3216 m ²
Planeeritud krunt POS2 – Järve põik 6c	elamumaa	1579 m ²

5.5 Kruntide hoonestusalade määramine

Planeeringuga määratud hoonestusalad lähtuvalt väljakujunenud ehituslaadist, olevatest tehnovõrkudest, kraavist ja juurdepääsudest.

Planeeritavate kruntide hooned peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. Hoonete ehitisealuse pind on kõigi krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete ehitisealuste pindade summa.

Planeeritud hoonestusalad kujutatud põhijoonisel.

5.6 Kruntide ehitusõiguse määramine

Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed detailplaneeringu liikides:

POS1 - Järve põik 6 – üksikelamumaa (EE)

POS2 - Järve põik 6c – üksikelamumaa (EE)

Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamute maksimaalne korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Ehitusõigus kajastatud põhijoonise tabelis 2.

Kohustuslik ehitusjoon - pos 2 elamu tänavapoolne sein asetada põhijoonisel näidatud ehitusjoonele või sellest kuni 1m kaugusele hoonestusala sisse.

Põhijoonisel kujutatud abihoonete paiknemine on soovituslik.

Järve põik 6 kinnistul asub juba elamu, mille kõrgus on 9,8m. Kui soovitakse uus elamu tulevikus olemasoleva elamu asemele ehitada, siis saab selle hoone maksimum kõrgus olla 8m. Kui soovitakse elamut laiendada kõrgust muutmata, on võimalik säilitada olemasoleva maja olemasolev kõrgus 9.8 m.

5.7 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuur peab olema piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekalded ette nähtud põhimahus 25-45° ,väiksemad hooneosad võivad sobival juhul erineda. Katuseharja suuna määramisel järgida kontaktvööndi üldist lahendust.

Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Viimistlusmaterjalidena lubatud kivi, tellist, betooni, puitu või krohvipinda. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Abihoonete ja piirete kujunduslaad peab lähtuma elamu arhitektuurist. Piirde läbipaistvus min 50%. Kõrgus max 1,5m. Kruntide vahelise piirdena on lubatud kasutada ka võrkpiirdeid. Väravad ei tohi avaneda tee poole.

Hoone arhitektuurne eskiis kooskõlastada enne projekti koostamist Rae valla arhitektiga.

5.8 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

5.8.1 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 441066.

Olemasolevast 0,4 kV mastist on planeeritud krundile pos 2 uus 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp planeeritud tarbija krundi piirile, teealasse. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatud servituudialana. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

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.

5.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Elveso on väljastanud tehnilised tingimused nr VKTT 026

Detailplaneeringu alale planeeritava Pos 1 krundi ühendus ühisveevärgiga planeeritud alates olemasolevast maakraanist ja planeeritava Pos 2 krundi ühendus ühisveevärgiga planeeritud alates planeeritavast torustikust.

Olemasolev De40 veetorustik kuni De110 magistraaltorustikuni vahetatakse läbimõõduga De63 veetorustiku vastu.

Reovee planeeritav kogus kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus)

Detailplaneeringu alale planeeritava Pos 1 krundi ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga planeeritud alates olemasolevast kaevust.

Detailplaneeringu alale planeeritava Pos 2 krundi ühendus reovee ühiskanalisatsiooniga planeeritud alates olemasolevat torustikust.

Planeeritaval Pos 2 krundil paiknevad eraomandis olevad vee ja survekanalisatsiooni torustikud.

Nende säilimine ja toimimine peab olema tagatud.

Sadeveed immutatakse oma krundil pinnasesse. Välistatud peab olema sadevee valgumine naaberkrundidele ja transpordimaa krundidele. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

Olemasolevad kraavid tuleb säilitada, et tagatud oleks transiitvee ärajuhtimine. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonetusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte valgumine naaberkrundidele. Põhijoonisel on antud pos 2 krundi planeeritud hoonetusala lubatud kõrgus. Põhijoonisel on näidatud planeeritavatel krundidel sademevee ärajuhtimise suunad.

Veeseaduse § 129 lõike 7 kohaselt on sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal keelatud.

Olemasolev puurkaev jääb kasutusele kastmisvee saamiseks.

Kuna planeeritav ala on liigniiske tuleb ehitusprojektiga lahendada pinnasevee drenaaž kuivenduskraavidesse.

5.8.3 Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused nr 37757663.

Sidelahendus planeeritakse õhu kaudu. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega, info telefonil 6524000.

5.8.4 Soojavarustus

Planeeritavate elamute soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalsete energiatõhusate ja keskkonda minimaalselt saastavate õhk-vesi soojuspump keskküttesüsteemidega ning toetavaks kohtkütteks lubatud kaminahjud ja elektri tootmiseks päikesepaneelid. Päikesepaneele lubatud paigaldada hoonete katustele.

Soojuspumba välisosa müratase ei tohi krundi piiril ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 määratud tööstusmüra sihtväärtust - päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

5.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepäas planeeritavatele elamumaa krundidele nähakse ette 11333 Veski teelt (Järve Põik). Järve põik 8 krundile säilib juurdepäas Järve põik 6 eratee kaudu, mis lõppeb tupikuga. Järve põik 8a krundile pääseb Järve põik 8 kaudu. Sõlmitud on kasutusõiguse leping Järve põik 8 ja Järve põik 8a krundidele pääsemiseks.

Järve põik 6b krundile ja elektrivõrgu valdajale säilib juurdepäas eratee kaudu, sõlmitud on vastavad kasutusõiguse lepingud.

Parkimine toimub omal krundil ning ette on nähtud 2 parkimiskohta krundil, vastavalt üldplaneeringu tingimustele ja EVS 843 Linnatänavad. Riigiteel parkimist ega tagurdamist ette nähtud ei ole.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

5.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed, haljastuse ja heakorrastuse.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada asukohtades, kus see on vähegi võimalik, see tähendab ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alla ega vahtusse lähedusse. Puude langetamine kavandada vastavalt Rae Vallavolikogu 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“. Puude raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06. Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

Planeeritavatele väikeelamumaa kruntidele on ette nähtud min iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 6m. Krunt pos 1 ette nähtud 11 puud, krunt pos 2 ette nähtud 6 puud. Ehitusprojekti koostamisel tuleb haljastuse osas lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

Ehitusprojektidega näidata jäätmemahutite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“. Kui jäätmemahuti 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.

Koostatud on olemasoleva haljastuse hindamine OÜ Inomatic töö nr 23059 kuupäev 27.07.2023 ja on leitav detailplaneeringu lisade alt.

Väljavõtte haljastuse hinnangust

Uuritud alal hinnati kõige väärtuslikumaks (väärtuslik, II klass) ala põhjapiiril olev noor, istutatud hariliku elupuu 'Smaragd' rida. Oluliseks (III klass) hinnati kinnistu idapiiril olev hariliku kuuse hekk ja ala edela osas olev mägimänni grupp. Viimase kõrval tuvastati ka üks siberi seedermand, mis hinnati väheväärtuslikuks (IV klass).

SOOVITUSED OLEMASOLEVA HALJASTUSE SÄILITAMISEKS, HOOLDUSEKS JA TÄINEDAMISEKS

- Säilitada ja kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid II klassi puid.
- Võimaluse korral säilitada ja säilitamise korral kaitsta ehitustööde ajal olemasolevaid III klassi puid.
- IV klassi puu võib vajaduse korral likvideerida.
- Puude likvideerimise korral asendada need kinnistul uute puude ja põõsastega.
- Juurde istutamisel kasutada taimi, mis toetavad linnaelustikku (abiks on elurikka haljastuse kataloog: <https://haljastus.tallinn.ee/>).
- Säilivate puude juurestiku kaitseala ulatuses kaevetööde tegemise korral võtta tarvitusele vajalikud meetmed vastavalt asjakohastele juhendmaterjalidele (nt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“).

5.11 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes “EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste projekteerimisel ja edasises eksploatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

- Kasutada välisüksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma, paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega
- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;
- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;

5.12 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 2023-02-06 ei paikne planeeringualal ega lähialal pärandniitused, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 alasid. Tegemist ei ole üleujutusala. Põhjavesi on nõrgalt kaitstud.

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole. Kavandatav tegevus peab vastama KeM 1 01.02.2017 määrusele nr 7 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, samuti ei tohi naaberladeni ulatuda vibratsiooni piirväärtusi ületav vibratsiooni tase vastavalt Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Välisvalgustus peab olema optimaalne, vältides valgusreostuse teket. Välisvalgustuspaigaldiste planeerimisel arvestada Eesti Standardi „EVS-EN 12464-2:2014 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 2: Välistöökohad“

Radoon - Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi (2020.a. seisuga) andmetel kuulub ala kõrge radoonisaldusega (50-100kBq/m³) alade hulka. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõeldudega.

Planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist.

5.13 Avariolukordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid

Avariolukordade vältimiseks ja / või minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil kinni pidada ehitusprojektist ning järgida üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Avariihtlikku olukorda on võimalik vältida ehitusplatsi korrashoiuga:

Territooriumi korrashoid, mille rakendamisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud.

Arvestada tuleb, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.

Vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele).

Avariolukordade vältimises on oluline osa kindlasti järelevalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Kasutusperioodil tuleb torustike lekete korral ühendust võtta võrguvaldajaga.

5.14 Servituutide seadmine

Varem sõlmitud servituudilepingutega on tagatud juurdepääsud Järve põik 6b ja Järve põik 8 krunditele ja elektriliinile. Varem on sõlmitud servituudilepingud tehno rajatiste kaitsevööndi ulatuses. Kehtivad servituudilepingute alad kajastatud tugiplaanil.

Planeeritakse täiendav servituudi vajadusega ala krundi pos 2 elektriga varustamiseks ja krundi pos 1 drenaazorustiku kaitsevööndi ulatuses krundil 2. Korrastatakse tehno varustuse servituudi vajadusega alade piire vastavalt olevatele trassidele.

Servituudi vajadusega alad kajastatud põhijoonisel.

5.15 Tuleohutus

Hoonestusalade paiknemisega on tagatud tuleohutuskujuga rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega. Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõiduteed rohkem kui 3,5m laiused sõiduteed.

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamiseks on ühisveevärgi trassil olevad hüdrandid. Tuletõrje veevõtukohtade rajatakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohtade rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning EVS 812-6:2012 /A1:2013 /A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6. Vajalik vee kogus 10l/s 3 tunni jooksul.

Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

6 Detailplaneeringu elluviimise kava

1. Rae valla ja huvitatud isiku vahel on allkirjastatud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks.
2. Planeeringukohaste teede väljaehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.
3. 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 ehitamise alustamise teatise esitamist.
4. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
5. Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused AS-It Elveso.
6. Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ-It Elektrilevi.
7. Seada vajalikud servituudid.
8. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehno võrkude, rajatiste ja ehitamiseks.
9. Planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehno võrgud.
10. Rajatud tehno võrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
11. Planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
12. Hoonete kasutusloa taotlemine ja väljastamine.

Loona Lepp
vastutav arhitekt