

KÖITE SISUKORD

I OSA – PLANEERING

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	1
1.1	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID	1
1.2	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	2
1.3	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	4
1.3.1	Vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule.....	4
1.3.2	Vastavus koostatavale Rae valla põhja piirkonna üldplaneeringule	5
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1	PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1.1	Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus	6
2.2	PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	6
2.3	OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD.....	7
2.4	OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS.....	7
2.5	OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD	7
2.6	KEHTIVAD PIIRANGUD.....	7
3	PLANEERITUD ETTEPANEK.....	8
3.1	MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA.....	8
3.2	KRUNDIJAOTUS	9
3.3	KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED.....	9
3.4	EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED	15
3.5	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	16
3.6	HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNA PÕHIMÕTTED	17
3.6.1	Haljastus ja heakord	17
3.6.2	Müra	18
3.6.3	Radoon	19
3.6.4	Jäätmekäitlus	19
3.7	VERTIKAALPLANEERIMINE	19
3.8	TULEOHUTUSNÕUDED	20
3.9	KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	20
4	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....	21
4.1	VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS.....	21
4.1.1	Veevarustuse välisvõrk	21
4.1.2	Väline tuletõrjevõrkevarustus	22
4.1.3	Reoveekanaliseatsioon	22
4.1.4	Sademeveekanaliseatsioon.....	23
4.2	ELEKTRIVARUSTUS.....	24
4.2.1	Tänavavalgustus	25
4.3	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS.....	25
4.4	GAASIVARUSTUS	25
4.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS	26
4.6	ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	26

5	KESKKONNATINGIMUSED	27
5.1	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE	29
5.2	EHITUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENdamise MEETMED PLANEERITUD ALAL.....	30
5.3	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	31
5.4	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	31
6	DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL	33
7	JOONISED	
1	Asukoha skeem	DP-1
2	Planeeritud maa-ala kontaktvöönd	DP-2
3	Tugiplaan	DP-3
4	Põhijoonis	DP-4
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-5

Märkus: Väljavõte kehtivast üldplaneeringust asub planeeritud maa-ala kontaktvöönd
joonisel DP-2.

II OSA – PLANEERINGU LISAD

1 MENETLUSDOKUMENDID

1. Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (Rae Sõnumid, aprill 2021)
2. Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise kohta (Rae Sõnumid, märts 2021)
3. Ametlik teadaanne detailplaneeringu koostamise algatamise kohta (Harju Elu, 19.02.2021)
4. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Rae Vallavalitsuse korraldus nr 228, 09.02.2021)
5. Transpordiameti 05.02.2021 kiri nr 7.1-2/21/356-2 Rae Vallavalitsusele
6. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 10.11.2020
7. Maanteeameti 11.01.2019 kiri nr 15-2/18/59169-2 Rae Vallavalitsusele

2 MUUD PLANEERINGUGA SEOTUD DOKUMENDID

1. Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35840375, 29.11.2021
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 348602, 29.04.2020
 - Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 163, 06.12.2021
 - Adven Eesti AS tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks, 30.04.2020

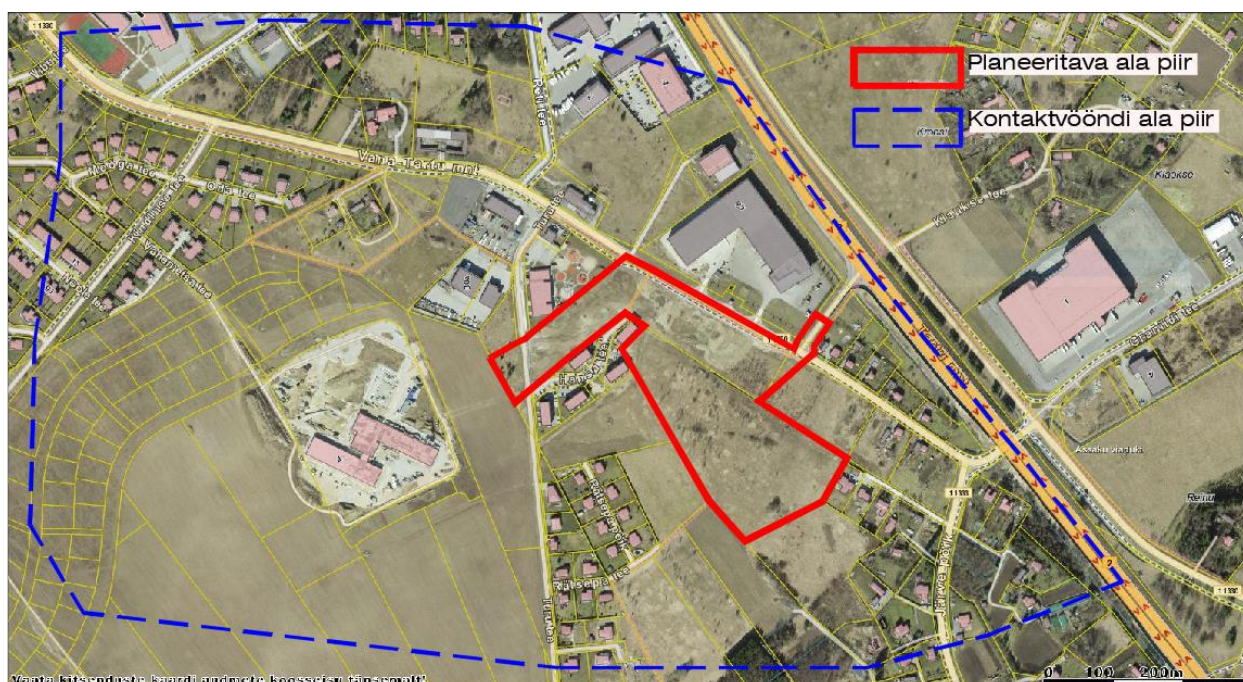
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Rae Vallavalitsuse korraldus 09.03.2021 nr 355)
- Detailplaneeringu lähteseisukohad (Rae Vallavalitsuse korraldus 09.03.2021 nr 355 Lisa 2)
- Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462)
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 (Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsus nr 203)
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13)
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14)
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid:
 - Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
 - Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
 - Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
 - EVS 812-4:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus“
 - EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus“
 - EVS 843:2016 „Linnatänavad“
 - EVS 848:2013 „Väliskanaliseerimisvõrk“
 - EVS 921:2014 „Veevarustuse välisvõrk“
 - EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
 - EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
 - EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Tehnilised tingimused:
 - Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35840375, 29.11.2021
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 348602, 29.04.2020
 - Aktsiaselts ELVESO tehnilised tingimused nr VK-TT 081, 22.05.2020
 - Adven Eesti AS tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks, 30.04.2020
- Detailplaneeringu koostamise käigus koostatud uuringud:
 - Geodeetilised mõõdistused, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö nr TT-4577, juuni 2017
 - Geodeetilised mõõdistused, Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö nr TT-4577-1, juuni 2018

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelistest hoonestamata kinnistutest moodustada elumumaa ja ärimaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid kinnistuid. Elumumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärgiks määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ehitamiseks ning ärimaa sihtotstarbega krundile piirkonda teenindava ärihoone ehitamiseks. Samuti on kavas lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,06 ha.



Planeeritud ala ja kontaktvöönd (väljavõte Rae Vallavalitsuse 09.02.2021 algatamise korraldusest nr 228)

Planeeritav ala asub Rae vallas Järveküla ja Assaku aleviku piiril Vana-Tartu mnt, Rätsepa tee ja Turu tee vahelisel alal. Planeeritav ala on hetkel haritav maa, kuid see piirneb olemasolevate elamute ja ühiskondliku hoonestusega, perspektiivses keskusemaa piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Vana-Tartu mnt-lt ja planeeritavalt uelt jaotusmagistraalilt, mis ühendab planeeritava ala Turu teega. Planeeringuala vahetus läheduses on olemasolev lasteaed ja piirkonda teenindav põhikool.

Kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (vt joonis Planeeritud maa-ala kontaktvöönd nr DP-2):

- Jaagupi-Jaani kinnistu detailplaneering (DP0073) kehtestatud Rae Vallavolikogu 18.06.2002 otsusega nr 350. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maakasutuse sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaks ning ehitusõiguse andmine äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järve tee põik 18 kinnistu detailplaneering (DP0098) Rae Vallavalitsuse 22.04.2003 korraldusega nr 437. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.

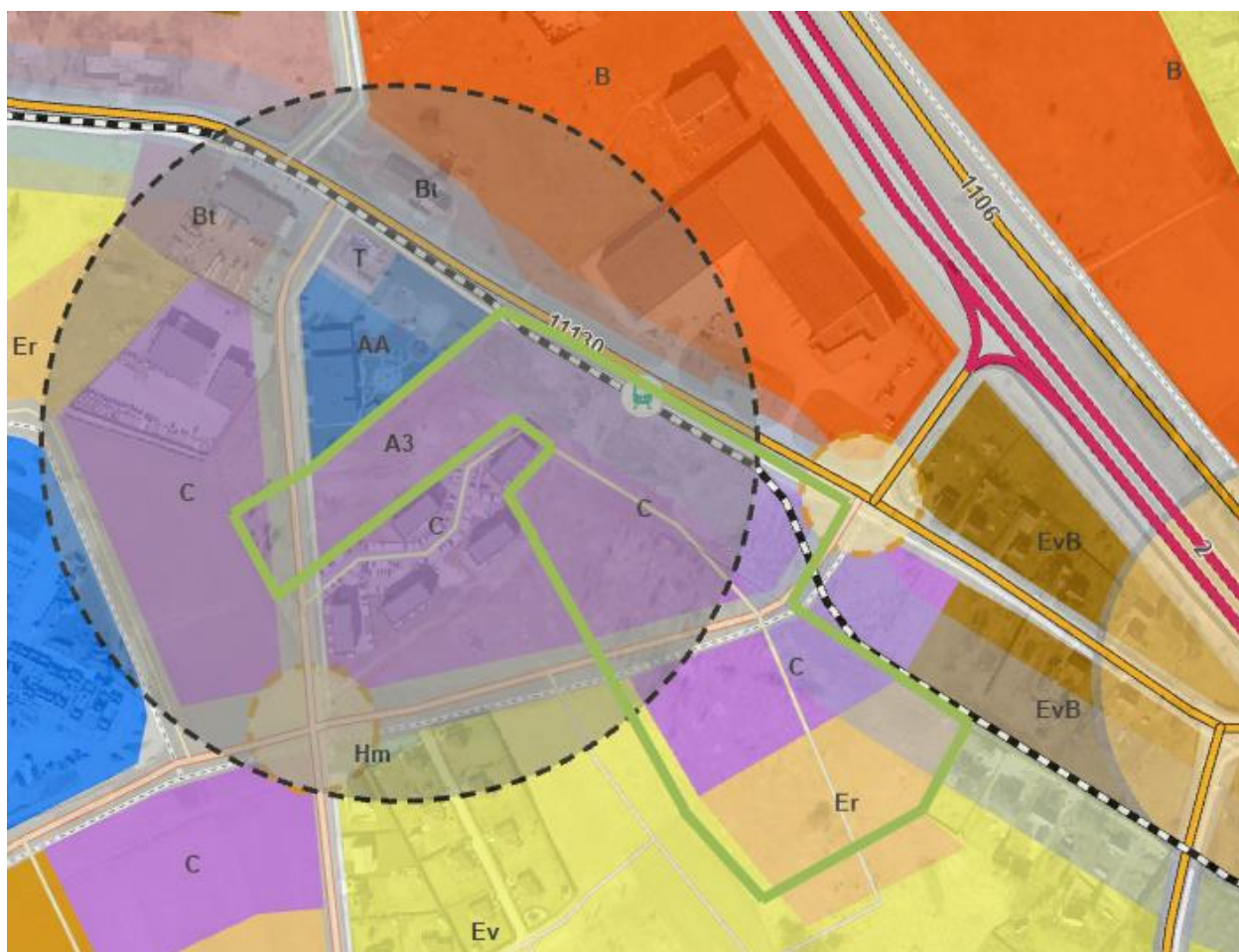
- Sylvia kinnistu detailplaneering (DP0135) kehtestatud Rae Vallavolikogu 11.05.2004 otsusega nr 246. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine juurdepääsuteede rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Kangru II kinnistu detailplaneering (DP0145) kehtestatud Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 315. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine juurdepääsu- ja kergliiklusteede rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Turu I kinnistu detailplaneering (DP0156) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 08.03.2005 korraldusega nr 370. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks, transpordimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine juurdepääsu- ja kergliiklusteede rajamiseks ning üldkasutatava ma sihtotstarbega krundi moodustamine mänguväljaku rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Allika kinnistu detailplaneering (DP0159) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.03.2005 korraldusega nr 351. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamu-, äri- ja tootmis- ning transpordimaaks ning ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamute ning äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Detailplaneering on valdavas osas ellu viidud.
- Kase I kinnistu detailplaneering (DP0184) kehtestatud Rae Vallavolikogu 28.12.2005 otsusega nr 54. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli korterelamu, transporditootmis- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning ehitusõiguse andmine viie korterelamu ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Vana-Kustakse 1 kinnistu detailplaneering (DP0379) kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.08.2006 otsusega nr 148. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonetega ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järve tee põik 2 detailplaneering (DP0382) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 29.04.2008 korraldusega nr 487. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine juurdepääsutee rajamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Jäätma kinnistu detailplaneering (DP0462) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 18.03.2008 korraldusega nr 322. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järve tee põik 6 kinnistu detailplaneering (DP0539) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 08.09.2009 korraldusega nr 992. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühepereelamu maa sihtotstarbega kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine abihoonega ühepereelamute ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järveküla Saare kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0928) kehtestatud Rae Vallavolikogu 10.10.2017 otsusega nr 213. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi moodustamine ja sellele ehitusõiguse andmine piirkonda teenindava lasteaia ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.
- Järve põik 6a kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1082) kehtestatud Rae Vallavalitsuse 13.04.2021 korraldusega nr 527. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli ehitusõiguse andmine abihoonetega ühepereelamu ehitamiseks. Detailplaneering on ellu viidud.

kujunemisele. Kavandatavad ridaelamud on loogiliseks üleminekuks korterelamute alalt ühepereelamute alale.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

1.3.2 Vastavus koostatavale Rae valla põhja piirkonna üldplaneeringule

Koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks valdavas osas keskusemaa ja väiksemas osas ridaelamumaa.



Väljavõte koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutusplaanist Rae valla geoportaali üldplaneeringu kaardirakenduses (planeeringuala tähistatud rohelse piirjoonega)

Keskuse maa-ala iseloomustab mitmekesisus, erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maa-alal võivad kontsentreeritult asuda elamu, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse, vaba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad.

Detailplaneeringu lahendus vastab koostatavale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 PLANEERITUD ALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Rae vallas Järveküla ja Assaku aleviku piiril Vana-Tartu mnt, Rätsepa tee ja Turu tee vahelisel alal. Planeeritav ala on hetkel haritav maa, kuid see piirneb olemasolevate elamute ja ühiskondliku hoonestusega, perspektiivses keskusemaa piirkonnas. Planeeritud alale on juurdepääs riigi kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla – Jüri teel (Vana-Tartu maanteelt), Turu teelt ning eraomandis olevalt Hansa teelt. Planeeringuala vahetus läheduses on olemasolev lasteaed ja piirkonda teenindav põhikool.

Planeeritud ala suurus on ligikaudu 8,06 ha ning on ehtisregistri andmetel hoonestamata ja oma olemuselt võsastuv endine põllumaa.

Planeeritava alaga külgneb vahetult bussipeatus „Assaku“, mida teenindavad maakonna bussiliinid 132 ja 132A. Lähipiirkonnas asuvad veel bussipeatused „Koolipõllu“ Kindluse Kooli juures ning „Ööbiku“ Veski tee ääres, mida teenindavad Rae valla siseliinid R1 ja R7.

Olemasolev situatsioon on kajastatud Kontaktvööndil DP-2 ja Tugiplaanil DP-3, millele on kantud kõik kehtivad tehnovõrkudest ja rajatistest tulenevad kitsendused.

2.1.1 Planeeritud ala maakasutus ja hoonestus

Planeeritud maa-alal asuvad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ³	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1.	Kalevi	15032	10857302	65301:001:0226	Maatulundusmaa	AS YIT Eesti
2.	Vana-Tartu mnt 80	17274	84802	65301:001:3091	Maatulundusmaa	AS YIT Eesti
3.	Vana-Kongo	43056	14126102	65301:001:3092	Maatulundusmaa	AS YIT Eesti
4.	* 11330 Järveküla- Jüri tee	56586	3617050	65301:001:0594	Transpordimaa	Eesti Vabariik
5.	* 1106 Assaku ühendustee L1	2351	3249350	65301:001:0535	Transpordimaa	Eesti Vabariik

* asub planeeritud alal osaliselt

2.2 PLANEERITUD ALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Planeeritud maa-alaga piirnevad järgmised kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Järve tee 13	12313	14101702	65301:001:3090	Maatulundusmaa	RRK OÜ
2	Järve tee 11	5625	1516802	65301:001:1750	Elamumaa	Eraisik
3	Järve põik L1	1660	14350602	65301:001:2798	Transpordimaa	Eraisikud
4	Järve põik 2c	2015	14350902	65301:001:2803	Elamumaa	Eraisikud

5	Kongo	19458	4577602	65301:001:3093	Maatulundusmaa	Aktsiaselts Mahta Kütus
6	Veski tee 22a	17041	19851750	65301:001:5896	Maatulundusmaa	Eraisikud
7	Vana-Jäätma	10935	6440702	65301:001:0043	Maatulundusmaa	Aktsiaselts Eesti Mereagentuur
8	Põlendi	13998	12012702	65301:001:0183	Maatulundusmaa	BlueSky OÜ
9	Hansa tee 8	1682	korteriomand	65301:001:1712	Elamumaa	Eraisikud
10	Hansa tee 10	1008	korteriomand	65301:001:1713	Elamumaa	Eraisikud
11	Hansa tee	3400	11377202	65301:001:1714	Transpordimaa	AS YIT Eesti
12	Hansa tee 1	1547	korteriomand	65301:001:1706	Elamumaa	Eraisikud
13	Hansa tee 1a	60	11376602	65301:001:1707	Tootmismaa	AS YIT Eesti
14	Turu tee L9	203	11377302	65301:001:1715	Transpordimaa	Rae vald
15	Turu tee L2	985	2814250	65301:001:3711	Transpordimaa	Rae vald
16	Kangrupõllu	29600	1514402	65301:001:4196	Maatulundusmaa	Uuesuitsu OÜ
17	Sõnajala	3093	14276802	65301:001:3159	Maatulundusmaa	Eesti Vabariik
18	Turu tee L4	2111	1994450	65301:001:3621	Transpordimaa	Rae vald
19	Turu tee 23	10279	14281902	65301:001:3489	Ühiskondlike ehitiste maa	Rae vald
20	11330 Järveküla- Jüri tee L7	525	84750	65301:001:3488	Transpordimaa	Rae vald
21	Vana-Tartu mnt 85	35321	8312802	65301:001:2399	Ärimaa 50% Tootmismaa 50%	AS Würth

2.3 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritav ala asub Järveküla ja Assaku aleviku piiril Vana-Tartu mnt, Rätsepa tee ja Turu tee vahelisel alal. Vana-Tartu maantee ääres asub olemasolev jalg- ja jalgrattatee.

Planeeritud alale on juurdepääs riigi kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla – Jüri teelt (Vana-Tartu maanteelt), Turu teelt ning eraomandis olevalt Hansa teelt.

2.4 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritud alal puuduvad tehnovõrkude ühendused uushoonestuseks, kuid ala läbivad mitmed elektri- ja side maakaabelliinid, vee- ning reo- ja sademeveekanalisatsioonitrassid ning A- ja B-kategooria maagaasi jaotustorustik.

2.5 OLEMASOLEV HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeritud ala on ehtisregistri andmetel hoonestamata, osaliselt võsaga kaetud ala.

2.6 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritud maa-alal asuvad ja sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Kalevi ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistutele ulatub riigi kõrvalmaantee 11330 (Järveküla - Jüri) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Kalevi kinnistule ulatub avalikult kasutatava Turu tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Kalevi ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistutele on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks kergliiklustee ja haljastuse rajamiseks;
- Kalevi kinnistule on seatud tähtajatu isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks avalikult kasutatava sõidutee ja kergliiklustee ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks, asendamiseks, remontimiseks ja likvideerimiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks;
- Kalevi kinnistut läbivad side- ja elektrimaakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest, A ja B-kategooria maagaasi jaotustorustik kaitsevööndiga 1 m torustiku välimisest mõõtmest ning vee- ja kanalisatsioonitorustik kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- Vana-Tartu mnt 80 kinnistut läbivad side- ja elektrimaakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m liini äärmistest kaablitest ja A ja B-kategooria maagaasi jaotustorustik kaitsevööndiga 1 m torustiku välimisest mõõtmest ning kinnistule ulatub sademevee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;
- Vana-Kongo kinnistut läbib sademevee kanalisatsioonitorustik kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole ning sademevee kraav vastava kaitsevööndiga;

3 PLANEERITUD ETTEPANEK

Detailplaneeringus on kavandatud:

- Moodustada Kalevi, Vana-Tartu mnt 80 ja Vana-Kongo kinnistutest korterelamu maa ja ärimaa kaassihotstarbega korterelamumaa sihtotstarbega krundid ning määrata neile ehitusõigus kuni 3-korrusliste korterelamute ehitamiseks;
- Moodustada Vana-Kongo kinnistust ridaelamu maa sihtotstarbega krundid ning määrata neile ehitusõigus kuni 2-korrusliste ridaelamute ehitamiseks;
- Moodustada Kalevi kinnistust ärimaa sihtotstarbega krunt ning määrata sellele ehitusõigus kuni 2-korruslise ärihoone ehitamiseks;
- Moodustada Kalevi kinnistust üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt avalikult kasutatava pargi- ja puhkeala tarbeks;
- Moodustada Vana-Tartu mnt 80 ja Vana-Kongo kinnistutest transpordimaa sihtotstarbega krunt avalikult kasutatava uue magistraaltänaava rajamiseks;
- Moodustada Kalevi kinnistust transpordimaa sihtotstarbega krunt avalikult kasutatava tänavale (Turu tee);
- Moodustada Kalevi ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistutest transpordimaa sihtotstarbega krunt avalikult kasutatava kergliiklustee;
- Moodustada Vana-Tartu mnt 80 ja Vana-Kongo kinnistutest transpordimaa sihtotstarbega krundid avalikult kasutatavate juurdepääsuteede rajamiseks.

3.1 MUUDATUSED VÕRRELDES ESKIISLAHENDUSEGA

Detailplaneeringu koostamise käigus on detailplaneeringusse viidud järgmised suuremad muudatused:

-

3.2 KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringus on kavandatud moodustada üheksateist krunti:

- Korterelamu maa ja ärimaa kaassihotstarbega korterelamu maa krundid pos 1...pos 7 moodustatakse Kalevi, Vana-Tartu mnt 80 ja Vana-Kongo kinnistutest.
- Ridaelamu maa sihotstarbega krundid pos 8...pos 11 moodustatakse Vana-Kongo kinnistust.
- Ärimaa sihotstarbega krunt pos 12 moodustatakse Kalevi kinnistust.
- Üldkasutatava maa sihotstarbega krunt pos 13 moodustatakse Kalevi kinnistust.
- Transpordimaa sihotstarbega krunt pos 14 moodustatakse Kalevi kinnistust avalikult kasutatava tänavamaa tarbeks.
- Transpordimaa sihotstarbega krunt pos 15 moodustatakse Vana-Tartu mnt 80 (krunt pos 15a), Järve tee 13 (krunt pos 15b) ja Vana-Kongo (krunt pos 15c) kinnistutest avalikult kasutatava tänavamaa tarbeks.
- Transpordimaa sihotstarbega krunt pos 16 moodustatakse Vana-Kongo kinnistust avalikult kasutatava kergliiklustee tarbeks.
- Transpordimaa sihotstarbega krunt pos 17 moodustatakse Kalevi ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistutest avalikult kasutatava kergliiklustee tarbeks.
- Transpordimaa sihotstarbega krunt pos 18 moodustatakse Vana-Kongo kinnistust juurdepääsutee tarbeks.
- Transpordimaa sihotstarbega krunt pos 19 moodustatakse Vana-Kongo kinnistust avalikult kasutatava tänavamaa tarbeks.

Kruntide moodustamise andmed on toodud joonisel DP-4 Põhijoonis.

Lisaks on avalikult kasutatava tänavamaa krundi moodustamiseks tehtud detailplaneeringu alalt välja jääva Järve tee 13 (katastri nr 65301:001:3090) kinnistu osas tee maa-ala piiriettepanek.

3.3 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA KASUTAMISE TINGIMUSED

Pos 1

Krundi kasutamise sihotstarve:	Korterelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 57 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	3

Juurdepääs krundile on kavandatud läbi kruntide pos 2 ja pos 3 kavandatud juurdepääsutee, millele seatakse juurdepääsuservituut krundi pos 1 kasuks.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 2

Krundi kasutamise sihotstarve:	Korterelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 56 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs krundile on kavandatud läbi krundi pos 3 kavandatud juurdepääsu tee, millele seatakse juurdepääsuservituut krundi pos 2 kasuks.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa $\geq 90\%$ ja ärimaa $\leq 10\%*$
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 55 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

* Krundi sihtotstarbed ja osakaal määratakse planeeringu elluviimisel.

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 15. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 56 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 18. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 5

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 55 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 18. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 6

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 55 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 7

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Korterelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3 (1 põhihoone + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	1000 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	10 m (abs 55 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	3

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 8

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ridaelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (1 põhihoone + 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	500 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m (abs 53 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	2

Juurdepäas krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ridaelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (1 põhihoone + 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	500 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m (abs 53,5 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	2

Juurdepäas krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ridaelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (1 põhihoone + 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	500 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m (abs 54 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	2

Juurdepäas krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Krundile on seatud juurdepääsuservituut Kongo kinnistule (65301:001:3093) juurdepääsu tagamiseks.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ridaelamu maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2 (1 põhihoone + 1 abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	500 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	8 m (abs 54,5 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisis	2

Juurdepäas krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 19. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 3.4.

Pos 12

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	800 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	9 m (abs 57 m)
Hoonete suurim lubatud korruselisus	2

Juurdepääs krundile on kavandatud moodustatavalt transpordimaa sihtotstarbega krundilt pos 14. Mahasõit täpsustatakse detailplaneeringu elluviimisel.

Parkimiskohad on kavandatud oma krundile hooneväliselt ja/või hoone mahus. Normatiivne parkimiskohtade arv määratakse hoonete kasutusfunktsiooni ja hoonemahtude selgumisel, vt ka peatükk 4.

Pos 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üldkasutatav maa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	0

Juurdepääs krundile on kavandatud jalakäijatele ja jalgratturitele Turu tänavalt ja Vana-Tartu maanteelt.

Krunt on moodustatud Kalevi kinnistust avalikult kasutatava pargi- ja puhkeala tarbeks. Krunt antakse üle Rae vallale.

Pos 14

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisus	0

Krunt on moodustatud Kalevi kinnistust avalikult kasutatava tänavamaa tarbeks. Krunt antakse üle Rae vallale.

Pos 15

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
---------------------------------	---------------

Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	0

Krunt on moodustatud Vana-Tartu mnt 80 (krunt pos 15a), Järve tee 13 (krunt pos 15b) ja Vana-Kongo (krunt pos 15c) kinnistutest avalikult kasutatava tänavamaa tarbeks.
Krunt antakse üle Rae vallale.

Pos 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	0

Krunt on moodustatud Vana-Kongo kinnistust avalikult kasutatava kergliiklustee tarbeks.
Krunt antakse üle Rae vallale.

Pos 17

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	0

Krunt on moodustatud Kalevi ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistutest avalikult kasutatava kergliiklustee tarbeks.
Krunt antakse üle Rae vallale.

Pos 18

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	0

Krunt on moodustatud Vana-Kongo kinnistust juurdepääsutee tarbeks.

Pos 19

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Transpordimaa
---------------------------------	---------------

Hoonete suurim lubatud arv krundil:	0
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	0 m ²
Hoonete suurim lubatud maa-alune pindala	0 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:	0 m
Hoonete suurim lubatud korruselisis	0

Krunt on moodustatud Vana-Kongo kinnistust avalikult kasutatava tänavamaa tarbeks. Krunt antakse üle Rae vallale.

3.4 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Elamu- ja ärimaa kruntide hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ja sobima lähipiirkonna üldise ilmega.

- Hoone ±0.00: Lahendatakse vertikaalplaneeringu koostamisel.
- Katusekalle: Rida- ja korruselamutel lähtuvalt kontaktvööndi üldise lahenduse järgi, ärihoonel 0-15° parapetiga. Katuseharjajooned ja hoonete põhimahud täpsustada hoonete ehitusprojektiga.
- Kõrgused: Ridaelamu korruselisis on kuni 2 ja kõrgus 8 m, korruselamu korruselisis on kuni 3 ja kõrgus 10 m ning ärihoone kõrgus kuni 9 m
- Välisviimistluse nõuded: Elamumaa kruntidel peab hoonete välimus olema visuaalselt nauditav. Fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada betooni, krohvi, puitu. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Lubatud ei ole profiilplekk (v.a valtsplekk), palk ja plastmaterjalid. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall). Ärimaa krundil näha Turu tee poole ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu ja klaasi. Fassaadil kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Hoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).
- Koormusindeksid: Ridaelamute krundi koormusindeks on 600 ja korruselamute krundi koormusindeks 300.
- Piirded: Kortrelamute ümbrust mitte tarastada. Ridaelamute ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune piire, mis ei tohi avaneda tänavale poole. Ärimaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m kõrgune piire. Piirete kujunduslaad täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis, arvestades hoonete arhitektuuriga ja naaberkinnistute aia lahendustega.
- Muud nõuded:
 - Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
 - Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standartidega EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsioon arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
 - Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

3.5 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepäas planeeritud alale on kavandatud nii riigi kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla – Jüri teelt (Vana-Tartu maanteelt) kui ka Turu teelt.

Detailplaneeringu liikluskorralduse lahenduse väljatöötamisel on lähtutud sujuva ja liiklust hajutava liikluskorralduse põhimõttest ning kavandatud planeeringuala läbiv avalikult kasutatav tänav (krunt pos 15) 11330 Järveküla – Jüri teest Turu teeni. Planeeritud tänava ristumine Vana-Tartu maanteega on kavandatud ringristmikuna. Tänava Põlendi kinnistut (65301:001:0183) läbiv osa on lahendatakse mainitud kinnistu planeerimisel ning teemaa piiri ettepanek on tehtud alalt välja jääva Järve tee 13 (katastri nr 65301:001:3090) kinnistu osas.

Detailplaneeringus kavandatud kruntidele on ette nähtud juurdepäas kas otse planeeringuala läbivalt avalikult kasutatavalt tänavalt (krunt pos 15) või sellelt lähtuvatelt juurdepääsuteedelt (krundid pos 18 ja 19) ning Turu tänavalt (krunt pos 14).

Vana-Tartu maantee äärne olemasolev kergliiklustee säilib suuresti muutmata kujul ning sellele moodustatakse eraldi transpordimaa krunt (pos 17). Ka Turu tee äärne olemasolev kergliiklustee säilib muutmata kujul ning sellele moodustatakse koos sõiduteega ühine transpordimaa krunt (pos 14). Vana-Tartu maantee ja Turu tee äärsete olemasolevate kergliiklusteede ühendamiseks on ette nähtud mõlemale poole planeeringuala läbivat avalikult kasutatavat tänavat kergliiklusteed ning avalikult kasutatavat pargi- ja puhkeala (üldkasutatava maa krunt pos 13) läbivad kergliiklusteed. Eraldi kergliiklustee (transpordimaa krunt pos 16) on kavandatud ühendamaks planeeringuala läbivat avalikult kasutatavat tänavat Järve põik tänavaga. Täiendavalt on kruntidele pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 7 kavandatud avaliku kasutusega kergliiklusteed, mis täiendavad olemasolevat ja planeeritavat kergliiklusteede põhivõrgustikku.

Sõidukite liikumisalaks on planeeritud 1+1 sõidurajaga tänav. Sõidutee laiuks planeeringuala läbival avalikult kasutataval tänaval on 7,0 m ning juurdepääsuteedel 6,0 m, mis tagab piisava liiklusala erinevas gabariidis sõidukitele. Tänava ristlõiget täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringualal on jalakäijate ja jalgratturite liikumiseks kavandatud kahele poole planeeringuala läbivat avalikult kasutatavat tänavat kergliiklusteed laiuks 3,5 m ja 2,4 m ning juurdepääsuteedel ühele poole tänavat laiuks 2,2 m.

Tänava ristlõike, parkimise ja tänavahaljastuse lahendused ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Planeeritud korterelamu	23*2	46	46
2	Planeeritud korterelamu	23*2	46	46
3	Planeeritud äripindadega korterelamu	23*2	46	46
4	Planeeritud korterelamu	22*2	44	44

5	Planeeritud korterelamu	22*2	44	44
6	Planeeritud korterelamu	23*2	46	46
7	Planeeritud korterelamu	23*2	46	46
8	Planeeritud ridaelamu	4*2	8	8
9	Planeeritud ridaelamu	4*2	8	8
10	Planeeritud ridaelamu	4*2	8	8
11	Planeeritud ridaelamu	4*2	8	8
12	Planeeritud ärihoone	1500/100	15	15
Planeeritud maa-alal kokku:			365	365

Korter- ja ridaelamute parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt lähteseisukohtades välja toodud põhimõtetele, et korter- ja ridaelamute puhul tuleb näha ette minimaalselt 2 parkimiskohta ühe elamuühiku kohta. Ärihoone puhul on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 arvutamise põhimõtetest ning parkimisnormatiivi arvutamisel on aluseks võetud linnakeskuse II kuni IV klassi supermarketi ja kaupluste koefitsient 1/100.

Märkus:

Täpne parkimiskohtade vajadus määratakse hoonemahtude selgumisel. Maksimaalse ehitusõiguse rakendamisel ärifunktsiooniga hoonete puhul tuleb parkimine lahendada omal krundil hooneväliselt või hoone mahus.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Teedeehituslikud ja parkimislahendused peavad vastama Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).
- Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.
- Juurdepääsude projekteerimisel tuleb arvestada, et tehnovõrkude liitumispunktid ei jääks juurdepääsule. Selleks tuleb vajadusel nihutada juurdepääsu või liitumispunkte.

3.6 HALJASTUSE, HEAKORRA JA KESKKONNA PÕHIMÕTTED

3.6.1 Haljastus ja heakord

Detailplaneeringus on lähtutud põhimõttest, et kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks peavad nii elu- kui ka ärimaa krundid olema haljastatud ning täiendavalt tuleb planeeritavale alale kavandada haljasala ja parkmetsa rajamiseks üldkasutatava maa krunt, kuhu on võimalik kavandada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.

Haljastuse osakaal ärimaa krundil peab olema vähemalt 20%, seejuures peab elamute kontaktvööndis olema 40% haljasalast kaetud kõrghaljastusega.

Krundisisene haljastus lahendatakse konkreetse hoone projekteerimisel. Hoonete projekteerimisel on soovitatav krundisisesele alale projekteerida nii kõrg- kui ka madalhaljastust. Mitmerindeline haljastus aitab leevendada müra ja toimib efektiivselt saaste vähendajana. Haljastuse projekteerimisel on soovitatav täiendavalt kaaluda ka katuse- või vertikaalhaljastuse kasutamist. Kruntide uushaljastus võiks paikneda eelkõige kruntide välispiiridel, mis võimaldab lahendada krundi siseselt paremad ja ohutumad liikumistingimused.

Detailplaneeringus on planeeritud avalikult kasutatava tänava serva tänavahaljastusena puuderida, mis jääb sõidutee ja kergliiklustee vahele tehnovõrkudest vabale maa-alale. Liiklusalade haljastusega liigendamine elavdab üksluiselt mõjuvaid liiklus- ja hoonestusalasid. Tänavamaale planeeritud haljasaladel on soovitatav kasutada kodumaiseid liike, et moodustuksid loodusliku ilmega haljastud.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostada haljastuse lahendus arvestades, et elamumaal tuleb iga 300 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m, ning ärimaal iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.
- Uushaljastuse rajamisel tuleb kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis pole õhusaaste suhtes väga tundlikud ja on võimalusel piirkonnas juba esindatud. Samuti tuleb uushaljastuse kavandamisel arvestada pinnasest tingitud kasvutingimustega.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standardi EVS 843:2016 nõuetele.
- Detailplaneeringu etapiviisilisel elluviimisel tuleb rakendada hilisemate ehitustööde ajal varem rajatud kõrghaljastuse säilitamiseks vajalikud kaitsemeetmeid.

3.6.2 Müra

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostamise korraldajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud nõuetega ning rakendada EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid.
- Hoonete projekteerimisel arvestada, et juhul kui kavandatav tegevus võib kaasa tuua Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt olulise mürahäiringu, peab ehitusdokumentatsioon sisaldama mürahinnangut. Krundilt lähtuv müra ei tohi ületada kehtestatud normtasemeid.
- Hoonetele paigaldatavate tehnoseadmete müratasemete müra ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müratasemeid. Mürahäiringute ennetamiseks tuleb põhjalikult planeerida seadmete paigutust teiste hoonete

suhtes. Seadmete tehnoloogiline lahendus peab teostuma selliselt, et häiriv müra ei leviks hoone konstruktsioonide kaudu või muul viisil hoone siseruumidesse või ümberkaudsete hooneteni/kinnistuteni.

- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada või kasutada selliselt, et nende poolt tekitatav vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele. Samuti peavad käesoleva seaduse kehtestatud piirväärtustele vastama ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed.

3.6.3 Radoon

Planeeritaval alal viidi PML Balti OÜ poolt läbi radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine pinnaseõhust (uuringu aruanne lisatud planeeringumaterjalidele). Uuringu tulemusel selgus, et valdavas osa uuringupunktidest on tegemist kõrge radoonisisaldusega pinnasega.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega 300 Bq/m³.
- Hoonete ehitamisel on vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radoonitorustik), nõuetekohased ventilatsiooni lahendused. Soovitav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.
- Peale hoone valmimist on vajalik teostada siseruumides radooni sisalduse kontrollmõõtmine vastavalt RAM2016 nõuetele.

3.6.4 Jäätmekäitlus

Jäätmete käitlemisel juhinduda jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjast. Korraldatud jäätmeveoga liitumine on kohustuslik kõikidele jäätmevaldajatele Rae valla haldusterritooriumil. Korraldatud jäätmeveoga liitumise kohustusest on vabastatud isikud, kellel on jäätmeluba või kompleksluba.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusloa eskiisprojekti tuleb esitada „Rae valla jäätmehoolduseeskirja“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon
- Jäätmete kogumiskonteinerite asukoht projekteerida oma krundil hooneväliselt või hoones. Jäätmeheidla või jäätmeruumi asukoht täpsustatakse ehitusprojekti.
- Jäätmemahutid tuleb paigutada seda tühjendava jäätmeveokiga samal tasandil paiknevale kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele, mis jääb veoki lähimast võimalikust peatumiskohast kuni 10 m kaugusele.

3.7 VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidelt eemale sademevee kanalisatsiooni.

Kõvakattega krundiosal kogutakse sademeveed restkaevudesse. Kruntidel puhastamist vajavad sademeveed puhastatakse krundite piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad). Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lõplik lahendus täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 4.1.4.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Vertikaalplaneerimisega vältida sademe- ja liigvee valgumist naaberkinnistutele.
- Puhastamist vajavad sademeveed puhastada krundi piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).

3.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt tuleohutuse seadusele, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 (Ehitise tuleohutus Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded).

Lahenduse koostamisel on arvestatud nõudega, et hoonete vahelised kujud peavad olema vähemalt 8 meetrit. Päästeautode juurdepääs planeeritud kruntidele on tagatud avalikult kasutatavatel teedel.

Välise tuletõrjevervarustuse lahenduse selgitus on esitatud seletuskirja punktis 4.1.2.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP2 tuleohutusklassile vastavad. Madalama tuleohuklassi rakendamine on võimalik juhul kui detailplaneeringu elluviimisel ei realiseerita maksimaalset ehitusõigust või kui hoone kasutusfunktsioon ja kujud võimaldavad madalamat tulepüüdivusklassi.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega, arvestades Eesti standardis EVS 812-7:2018 toodud nõudeid. Vajadusel arvestada ka päästetehnika ligipääsuga ümber hoone. (EVS 812-7:2018 p 14.1.7).
- Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti standardiga EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus osa 6 Tuletõrje veevarustus“.

3.9 KAVANDATUD KITSENDUSED JA SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeritud alal asub ja sellele ulatub nii olemasolevatest kui ka planeeritud tehnovõrkudest ning rajatistest tulenevaid kitsendusi ja piiranguid.

Detailplaneeringu joonisel DP-4 Põhijoonis on kajastatud graafiliselt ja kruntide kasutamise tingimuste tabelis kirjeldatud määratud servituutide ja kitsenduste vajadusi.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud kruntide kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks, mis on vaja seada kasutamise, hooldamise, paigaldamise ja kasutamise tagamiseks. Servituutide ulatust võib ehitusprojektis täpsustada.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse servituudialad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

4.1 VEE- JA KANALISATSIOONIVARUSTUS NING SADEMEVEE LAHENDUS

Krundi vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Aktsiaselts ELVESO poolt 06.12.2021 kirjaga nr 4-11/2683-1 väljastatud tehnilised tingimused nr VK-TT 163.

Planeerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk
- Eesti standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad

4.1.1 Veevarustuse välisvõrk

Planeeritavate kruntide ühendamine ühisveevärgiga on võimalik vastavalt tehnilistele tingimustele ÜPV-1, ÜPV-2 ÜPV-3 ja ÜPV-4 piirkondadest.

Planeeritud De160 veetorustik on kavandatud ringistada ühendustega ÜPV-2 piirkonnas Järveküla-Jüri teel asuva olemasoleva De160 toruga ja ÜPV-3 piirkonnas Vana-Jäätma kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP1063) varem planeeritud De160 veetoruga. Veetorustikute hargnemised on planeeritud De110. Torude läbimõõdud täpsustada järgmise projekteerimise staadiumis.

Detailplaneeringu alale lubatud veemahud on võimalik tagada peale Kuldala survetõstepumpla valmimist ja arengukava järgsete veetorustike rekonstrueerimist.

Kinnistule pos 12 on ette nähtud ühendus ÜPV-1 piirkonnas Turu teel asuva olemasoleva De160 toruga.

Kinnistutele pos.1 ja pos.2 ette nähtud ühendus ÜPV-4 piirkonnas Hansa teel Hansa tee 10 kinnistu juures asuva olemasoleva De110 toruga.

Arvutuslikud vooluhulgad:

Planeeritud ala ööpäevane tarbevee kogus kokku on:

- Majandus-joogivesi max $Q=53\text{m}^3/\text{ööp}$, $q=4.5\text{ l/s}$

Planeeritud ala kruntide orienteeruvad veetarbimised:

- Krundid pos 1 kuni pos 7 $Q=10 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p$ kokku $7 \times 5 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p = 35 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p$
- Krundid pos 8 kuni pos 12 $Q=9 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p$ kokku $5 \times 3.6 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p = 18 \text{ m}^3/\ddot{o}\ddot{o}p$

Kavandatud kruntide veekogused selguvad ja täpsustuvad järgnevas projekteerimise staadiumis.

Igale krundile on liitumiseks ühisveevärgiga kavandatud liitumispunkt (kummikiilsüüber) krundi piirist 0,5 m kuni 2 m väljapoole avalikult kasutatava tee maa-alale.

Planeeritud liitumispunktide läbimõõt on De63. Liitumispunktide läbimõõt täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeeritud veetorud paigaldatakse survetorudest PE PN10 paigaldussügavusega 1,8 m maapinnast. Plasttorud peavad vastama standardile EVS-EN12201.

4.1.2 Väline tuletõrjerveearustus

Veevajadus ehitiste väliseks tulekustutuseks on kuni 20 l/s 3 tunni jooksul. Edasistes projekteerimise staadiumites tuleb täpsustada vajalik välistuletõrjervee vooluhulk ja hoonete sisetuletõrjervee vajadus.

Olemasolevad hüdrandid asuvad Järveküla -Jüri ja Turu teel.

Planeeritud ringistatud De160 veevarustuse ühisvõrgust on võrguvaldaja poolt garanteeritud tuletõrjervee tarbeks vooluhulk 20 l/s. Planeeritud ringistatud De160 veetorule on planeeritud 2 hüdranti. Planeeritud tupikliinide De110 torudele on samuti planeeritud 2 hüdranti.

Kui vajalik vooluhulk ei ole planeeritud veevarustuse ühisvõrgust tagatud, tuleb vastavalt vajadusele rajada kruntide siseselt tuletõrjemahutid.

Tulekahju puhkemisel mistahes hoone osas peab päästemeeskonna sisenemistee olema lähimast hüdrandist ja/või tuletõrjeemahutist mitte kaugemal kui 100 m.

4.1.3 Reoveekanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem töötab lahkvoolsena.

Planeeritavate kruntide ühendamine ühisreoveesüsteemiga on võimalik vastavalt tehnilistele tingimustele ÜPK-1 , ÜPK-2 ja ÜPK-3 piirkondadest.

Kruntide pos 3 kuni pos 7 reoveed kogutakse kokku ja juhitakse planeeritud isevoolsete torustike, survetorustike ja krundile pos 6 planeeritud reoveepumpla 6 kaudu ÜPK-2 piirkonnas Vana-Jäätma kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP1063) varem planeeritud reoveetorustikku. Liitumiseks on varem planeeritud kaev.

Kruntide pos 1 ja pos 2 reoveed kogutakse kokku ja juhitakse planeeritud isevoolsete torustike kaudu ÜPK-3 piirkonnas Hansa teel Hansa tee 10 kinnistu juures asuvasse olemasolevasse reoveetorusse. Liitumine teostatakse olemasolevas kaevus K-10.

Krundi pos 12 reoveed kogutakse kokku ja juhitakse läbi planeeritud isevoolse torustiku ÜPK-1 piirkonnas Turu teel asuvasse olemasolevasse reoveetorusse. Liitumine teostatakse olemasolevas kaevus.

Planeeritud ala reovete ärajuhtimiseks on kavandatud üks reoveepumpla, mis võimaldab reoveed (üle-)pumbata survetorustiku kaudu varem planeeritud reovee eelvoolu. Järgmises projekterimise staadiumis täpsustub pumpla asukoht ning täiendavalt tuleb pumpale ette näha sissesõit ja teenindusala vastavalt AS ELVESO tehniliste nõuetele.

Reovee survetorustiku läbimõõdu valik ja reovee pumplatootlikus:

- Reoveepumpla (+ vajadusel akumulierimise töömaht) - tootlikus kuni 8 l/s, survetoru De110.

Kavandatud reovee liitumispunktid AS-iga ELVESO on kavandatud 0,5 m kuni 3 m kaugusele krundi piirist.

Kanaliseeritav arvutusaravool:

Kanaliseeritav arvutuslik reovee vooluhulk kruntidelt kokku on $Q=53\text{ m}^3/\text{ööp}$, $q=6.8\text{ l/s}$

Krundid pos 1 kuni pos 7	$Q=10\text{ m}^3/\text{ööp}$	kokku $7 \times 5\text{ m}^3/\text{ööp} = 35\text{ m}^3/\text{ööp}$
Krundid pos 8 kuni pos 12	$Q=9\text{ m}^3/\text{ööp}$	kokku $5 \times 3.6\text{ m}^3/\text{ööp} = 18\text{ m}^3/\text{ööp}$

Kavandatud kruntide reoveekogused selguvad ja täpsustuvad järgnevas projekteerimise staadiumis.

4.1.4 Sademeveekanaliseerimine

Planeeritud ala sademeveed on kavandatud ära juhtida sademevee kanalisatsiooni, mille eesvooluks on Vana-Kongo kinnistul paikneva kraavi lõpus vahetult Järve põik L1 kinnistupiiri ääres olev sademeveekanaliseerimise kaev. Planeeritava alal tuleb maapinda tõsta kuni 1,2 m, et tagada sademevee eelvoolu toimimine.

Vana-Kongo kinnistul asuv olemasolev kraav on kavas asendada planeeritava toruga De400, mis jääb kruntidele pos. 4, 7, 8, 16 ja 18. Neil kruntidel tuleb sademevee torustiku koridoris tõsta maapinda ca 0,5 m kuni 1,0 m.

Kruntide pos 1 kuni pos 8 sademevee eesvooluks on Vana-Kongo kinnistul paikneva kraavi lõpus vahetult Järve põik L1 kinnistupiiri ääres olev sademeveekanaliseerimise kaev. Kraavi asemele on planeeritud sademevee torustik ja kaevud, mis on liitumispunktideks kruntidele. Igale krundile on kavandatud liitumispunkt sademeveesüsteemiga krundi piirist 1,0 m kuni 2,0 m väljapoole.

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kruntidelt pos 1 kuni pos 8 (kokku 2,16 ha kõvakattega pindasid) on $q \sim 160\text{ l/s}$. Haljasalal sademeveed immutatakse ja enne eesvoolu suunamist sademeveed osaliselt akumulieeritakse. Enne eesvoolu juhtimist puhastatakse platsidel kogutav sademevesi liiva- ja I klassi õlipüüdjates.

Eesvoolu on planeeritud suunata osaliselt piiratud vooluhulk ca 70 l/s. Igalt krundilt väljuv vooluhulk on orient. 10 l/s, planeeritud sademevee liitumispunkt DN200.

Sademevee kogused ja sademevee ärajuhtimise piiramise vajadus täpsustatakse järgmises projekteerimise staadiumis. Vajadusel tuleb kruntidele ehitusprojekti koostamisel ette näha akumulatsioonid torud-mahutid katusevee ja/või platside jaoks. Sademevee liitumispunktide ja eelvoolu kõrgusmärgid on piiratud, järgmises projekteerimise etapis tuleb täpsustada sademevee liitumispunktide projekterimise otstarbekus.

Kruntide pos 9 kuni pos 12 sademeveed immutatakse krundisiseselt.

4.2 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 29.04.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr 348602.

Elektrikoormuste tabel:

Pos nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, Pa/Ia (kW/A)		Liitumine
		planeeritud trafoalajaama baasil	trafoalajaama nr 8553 baasil	
1	Korterelamu	100/160		0.4 kV liitumiskilp kiinistu piiril
2	Korterelamu	100/160		
3	Ärihoone-korterelamu	100/160		
4	Korterelamu	100/160		
5	Korterelamu	100/160		
6	Korterelamu	100/160		
7	Korterelamu	100/160		
8	Ridaelamu	60/100		
9	Ridaelamu	60/100		
10	Ridaelamu	60/100		
11	Ridaelamu	60/100		
12	Ärihoone		90/160	
-	Tänavavalgustus	30/50		
-	Reoveepumpla	10/16		
Planeeritud ala tarbijad alajaamade kaupa kokku (koos eriaegsusega)		750/1200	90/160	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		800/1250		

Detailplaneeringu ala elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama nr 8553 ja uue kavandatava komplektalajaama (10/0.4kV trafod kuni 2x1600kVA) baasil. Uue trafoalajaama toide on ette nähtud sisselõikena olemasolevasse keskpinge kaablis nr 19306.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine, sh ka alajaamade projekteerimine, toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel arvestades objekti arhitektuuriga.

4.2.1 Tänavavalgustus

Tänavavalgustuseks on ette nähtud koonilistele terasmastidele paigutatud LED-lampidega välisvalgustid. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena, mis on paigutatud pinnases asuvasse plasttorusse.

Tänavavalgustuse lahendus ning ehitusmahud täpsustuvad ehitusprojektis.

4.3 TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS poolt 29.11.2021 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35840375.

Planeeritud kruntide sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Vana-Tartu mnt ääres paiknevast sidekaevust ASS-057.

Uus sidekanalisatsioon on ette nähtud ehitada 100 mm läbimõõduga PVC plasttorudest ning individuaalse sisestusega igale krundile. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid. Normide kohane kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on min. 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

4.4 GAASIVARUSTUS

Detailplaneeringu gaasivarustuse lahenduse aluseks on Adven Eesti AS poolt 30.04.2020 väljastatud tehnilised tingimused gaasivõrguga liitumiseks.

Planeeritaval alal on olemas A- ja B-kategooria gaasi jaotustorustikud: A-kategooria torustik läbimõõduga PEØ110 mm paikneb Turu ja Hansa teedel ning B-kategooria PEØ160 mm läbimõõduga gaasitorustiku ots paikneb planeeritaval Vana-Tartu mnt 80 krundi kirde-ida nurgas (planeeritaval krundil pos 15).

Planeeritava ala maagaasiga varustamiseks on planeeritud ehitada uued A- ja B-kategooria gaasi jaotustorustikud. Uued torustikud on ette nähtud paigaldada transpordimaale (krundid pos 15, 18 ja 19). Gaasirõhu redutseerimiseks on ette nähtud paigaldada gaasirõhu reguleerimiskapp (GRK) krundile pos 15.

Moodustavad krundid on kavandatud liita gaasivõrguga järgnevalt:

- Krunt pos 12 (ärimaa) on planeeritud liita A-kategooria gaasitorustikuga Turu tänaval. Planeeritava krundi jaoks on ette nähtud ehitada uus liitumispunkt sulgseadmega kinnistupiiril.
- Krundid pos 1 ja 2 (korterelamud) on planeeritud liita A-kategooria gaasitorustikuga Hansa teel. Krundi pos 1 jaoks on ette nähtud ehitada uus liitumispunkt ning krundi pos 2 jaoks on kavandatud kasutada olemasolevat liitumispunkti Hansa tee ja krundi pos. 2 kinnistupiiril.
- Krundid pos 3, 4, 5, 6 ja 7 (korterelamud) on planeeritud liita B-kategooria gaasitorustikuga, mille jaotustorustik on kavandatud piki planeeritavat tänavat (krundid pos 15 ja 18) Vana-Tartu maanteest Põlendi kinnistuni. Liitumispunktid koos sulgseadmetega on ette nähtud kinnistu piiridele.
- Krundid pos 8, 9, 10 ja 11 (ridaelamud) on planeeritud liita A-kategooria jaotustorustikuga. Liitumispunktid koos sulgseadmetega on ette nähtud kinnistu piiridele.

Kõik gaasitorustikud on planeeritud maa-alusena ning gaasivõrgu liitumispunktid on ette nähtud kruntide piiridele.

4.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS sh TEHNOVÕRKUDE OSAS

Üldised nõuded:

- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatelt tehnilised tingimused ja projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.
- Kasutuslubade taotlemise ajaks peavad olema välja ehitatud DP-ga kavandatud teed ja tehnovõrgud, täidetud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lepingust tulenevad kohustused.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

-

Elektrivarustus:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega

Tänavavalgustus:

-

Sidevarustus:

-

Gaasivarustus:

-

Täiendavalt pöörata tähelepanu ka nõudetele seletuskirja teiste peatükkide all.

4.6 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustiku § 65 alusel peab ehitatav uus hoone ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad

tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele.

Hoonete projekteerimisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete ehitamiseks kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõuetega.

5 KESKKONNATINGIMUSED

Detailplaneeringu algatamisel viidi Rae Vallavalitsuse poolt läbi keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, vt menetlusdokumendid Rae Vallavalitsuse 09.02.2021 algatamise korraldus nr 228.

Hinnangu kohaselt ei ole 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, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Hinnangust tulenevalt on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik:

1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrade ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1;
2. 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, sh tuleb esitada ehitusprojekti järgmised nõuded:
 - 2.1 Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.2;
 - 2.2 Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.2;
 - 2.3 Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.4;
 - 2.4 Pidada kinni „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest – täidetud, vt seletuskirja punkti 5.2;

- 2.5 Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasemet. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid täidetud, vt seletuskirja punkti 5.1;
3. Rae valla mürakaardi alusel võib Vana-Tartu mnt ääres müra ületada lubatud piirväärtusi. Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia mürauuring. Elamute planeerimisel sellele alale tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauuringu raames hinnata ka lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra. Tööstusest lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtasemet. Arvestada Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on ala juhtotstarve perspektiivne elamumaa, seetõttu rakendub alale keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liiklusmüra piirväärtus, mis on päevasel ajal 60 dB (müratundliku hoone teepoolsel küljel 65 dB) ja öösel 55 dB (müratundliku hoone teepoolsel küljel 60 dB);
4. Tagada, et siseruumide 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 piirväärtusi - täidetud, vt seletuskirja punkte 3.6.1 ja 5.1;
5. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele;
6. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega - täidetud, vt seletuskirja punkti 3.4;
7. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid- täidetud, vt seletuskirja punkti 3.6.3;
8. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus 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“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.6, 4.1.4 ja 5.1;
9. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.6 ja 4.1.4;
 10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“ – täidetud, vt seletuskirja punkti 3.6 ja 4.1.4;
 11. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ täidetud, vt seletuskirja punkti 3.5.2;
 12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale - täidetud, vt seletuskirja punkte 3.5.4 ja 5.2;
 13. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Ärimaa krundil peab 20% krundi pinnast olema haljasala, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega - täidetud, vt seletuskirja punkti 3.6.1;
 14. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest täidetud, vt seletuskirja punkti 5.4;
 15. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale - täidetud, vt seletuskirja punkte 3.5.4 ja 5.2;
 16. Lähtuda pakendiseaduse § 171 lõikes 1 ning punktides 1-3 toodud põhimõttest ning planeerida vastav arv tagatisrahata pakendi jäätmete kogumiskohti. Platside suuruse puhul arvestada, et need oleksid kõvakattega ning sinna mahuks vähemalt 3 erinevat konteinerit. Asukohtade valikul jälgida prügiveosõiduki kerget ligipääsetavust alale, elanike kasutusmugavust ning vältida nurgataguseid ja pimedaid kohti;
 17. Arvestada Transpordiameti 05.02.2021 kirjas nr 7.1-2/21/356-2 tooduga.

5.1 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEV MÕJU ERINEVATELE KESKKONNATEGURITELE

Ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist ning keskkonnalubade taotlemist. Planeeringus on kavandatud põhjavee kaitseks krundile liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, sh on ette nähtud kõvakattega

pindadelt kogutavate sademeveete puhastamine enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist. Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega.

Mõningaid ebamugavusi (müra, ehitusmaterjalide vedu jne) on lähialal oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest. Sealhulgas tuleb jälgida, ehitusaegsed müratasemed ei ületaks läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasemeid. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsealsetest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, pole eeldada antud detailplaneeringu realiseerimisest tulenevat ümbruskonna keskkonnaseisundi halvenemist.

5.2 EHTUSAEGSETE LOKAALSETE JA EDASPIDISE KÄITAMISE MÕJUDE LEEVENDAMISE MEETMED PLANEERITUD ALAL

Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada ehitusaegsete lokaalsete mõjude leevendamiseks järgmistest meetmetest:

- arvestada seadustest/määrustest ja detailplaneeringus toodud nõuetega;
- arvestada kooskõlastuse andnud organisatsioonide ettekirjutustega;
- jälgida looduskaitsealisi põhimõtteid ning otsida võimalusi keskkonnale kahjulike tagajärgede minimeerimiseks;
- maksimaalselt säilitada olemasolevat looduslikku keskkonda piiritledes ehitustegevusega mõjutatav ala;
- ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;
- ehitustööde kavandamisel tuleb pidada kinni „Rae valla heakorraeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;
- nii ehitus- kui ka olmejäätmete käitlemine korraldada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ehituse käigus tekkinud ohtlike jäätmete eraldi kogumine ning jäätmete üleandmise tagamine vastavat jäätmeluba omavale isikule.

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed:

- ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega või kütteleke. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda ühendus avariilisel trassil;
- ehituse käigus tekkinud reostus, mis on põhjustanud või mis võib põhjustada ohtu põhjaveele, tuleb teavitada viivitamatult Keskkonnaametit ning jälgida nende antud juhiseid;
- arvestada, 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);
- mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puistaineid (nt. saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt;
- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis võib põhjustada reostusohutlikke olukordi.

5.3 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Hoonetele paigaldada vastupidavad uksed ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Sissepääsude juures soovitatavalt kasutada videovalvet. Jälgitavus vähendab kuriteoohu.
- Hoonete välisele alale kavandada vastupidavatest materjalidest pinke, prügikaste jne – nii väheneb vandalismiaktide ja süütamise risk.
- Pingid ja muud varguse objektiks sattuda võivad esemed tuleb kindlalt kinnitada.
- Hoonete sissepääsud valgustada.

5.4 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

- Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele ja ehituslikele projektidele. Planeeritud alal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele ja projekteerimisnormidele.
- Detailplaneeringu elluviimine, sh Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahastamine, toimub vastavalt Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud lepingule (Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ja taristu väljajahitamiseks ning Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks)(vt detailplaneeringu menetlusdokumendid).
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Detailplaneeringujärgsed avalikult kasutatavad teed, haljastus, tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seadustes ja standardites esitatud kvaliteedinõuetele.
- Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Ehitamise või ekspluatatsiooni käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Elluviimise tegevuskava etapid:

- detailplaneeringuga ettenähtud kruntide moodustamine;

- tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitusprojekti koostamiseks tehniliste tingimuste taotlemine (sh riigitee alusel maal Transpordiametilt), projektide koostamine koos vajalike detailplaneeringus nõutud lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks Rae Vallavalitsuse poolt ning Transpordiameti poolt riigitee alusel maal;
- detailplaneeringus määratud servituutide seadmine;
- uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt.

6 DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDTABEL

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Elektrilevi OÜ	05.01.2022 Nr 9573191998	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Elektrivarustuse osa seletuskirjas, Joonised DP-s, DP-3 Rae VV arhiiv	Tingimused on kajastatud seletuskirja p 4.5
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Projektijuht

Veiko Rakaselg

