



RAE VALD HARJUMAA  
**URVASTE KÜLA TOOMINGA KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald  
reg nr 75026106  
info@rae.ee  
Koostaja:  
Kadri Randoja [kadri.randoja@rae.ee](mailto:kadri.randoja@rae.ee) 605 6783

TÖÖ nr. DP1702

## **DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**

### **A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**

1. Detailplaneeringu kohta arvamuse küsimine 01.11.2017 kirjadega nr 6-1/10045, 6-1/10074, 6-1/10044.
2. Harju Maavalitsuse seisukoht Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas 07.11.2017 kirjaga nr 6-7/2918.
3. Rae Vallavalitsuse 23.10.2017 kiri nr 6-1/9823 – detailplaneeringu esitamine Harju maavanemale täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.
4. Rae Vallavalitus 09. mai 2017 korraldus nr 630 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine“.
5. Teade „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Rae Sõnumid mai 2017.
6. Teade „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ Harju Elu 05. mai 2017.
7. Teade keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeKJS) § 35 lõike 6 alusel avalikes teadaannetes 04.05.2017 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
8. „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ detailplaneeringu algatamisest informeerimine 16.05.2017 nr 6-1/3182, 6-1/3183, 6-1/3184.
9. Teade avalikes teadaannetes 20.04.2017 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.
10. Rae Vallavolikogu 18. aprill 2017 otsus nr 197 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“.

### **B. LISAD**

1. Elo Lutsepp on koostanud 30. novembril 2017 aastal eksperthinnangu „EKPERTHINNANG Rae valla Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusele“.
2. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 252349, 23.05.2017.

### **C. SELETUSKIRI**

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....</b>	<b>7</b>
<b>2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>7</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>	<b>8</b>
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS .....	8
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS .....	8
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS .....	8
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD .....	8
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS .....	8
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND .....	8

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD .....	9
<b>4. PLANEERINGUETTEPANEK.....</b>	<b>9</b>
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	9
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED .....	9
4.3 PIIRDED .....	10
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	10
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	11
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	11
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED .....	11
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	12
4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA.....	12
4.9.1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED.....	12
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>	<b>14</b>
5.1 VEEVARUSTUS.....	14
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS .....	14
5.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	14
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	14
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	15
5.6 SOOJAVARUSTUS .....	15
5.7 SIDEVARUSTUS .....	15
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....	15
<b>6. KESKKONNATINGIMUSED .....</b>	<b>15</b>
<b>7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED.....</b>	<b>16</b>
<b>8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>16</b>
<b>E. JOONISED.....</b>	<b>18</b>

## D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

### E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvõõndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaani	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-04
5. Rae valla üldplaneeringu muudatuse skeem		AS-05
6. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon		

## **A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**

**B. LISAD**

## **C. SELETUSKIRI**

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 18. aprill 2017 otsus nr 197 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ ja Rae Vallavalitsuse 09. mai 2017 korraldus nr 630 „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud G.E.Point OÜ (13.06.2017) töö nr 17-G209;
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1: 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012/A1:2013 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiaühenduse miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“
- Veeseadus;
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismõõtmised“.

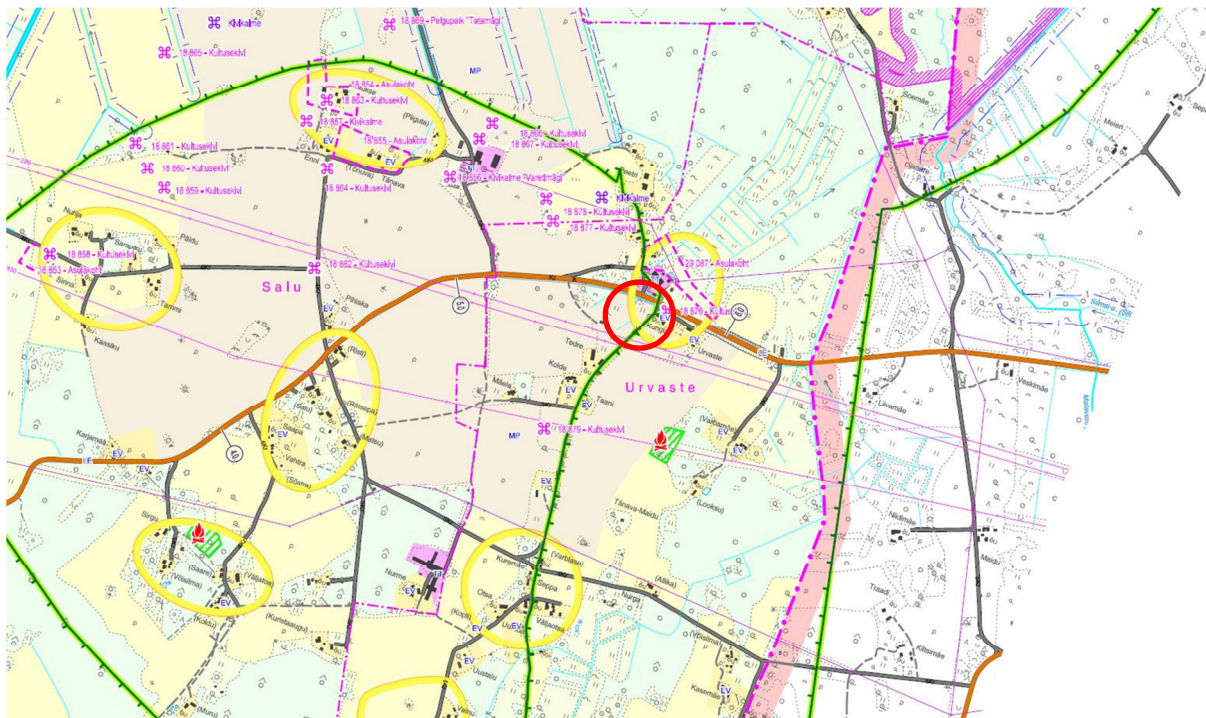
## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olemasolevad hajaasustuses paiknevad elamumaad, maatulundusmaad ning paar tootmiskaad. Planeeringuga moodustatav kinnistu kuulub maakonna teemaplaneeringu järgselt väärtuslike traditsiooniliste maastike ja ajaloolise maastikumustriga alale ning kuulub maakonna teemaplaneeringu järgsesse ajaloolisesse asustusstruktuuri.

Planeeritavast alast jalakäigu kaugusel Aruvalla-Jägala teel asuvad bussipeatused.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Toominga kinnistust välja jagada ja moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud põllumajandusmaa.



Detailplaneeringuga kavandatakse planeeritavatele kinnistutele ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvet, mistõttu on algatav detailplaneering kehtivat üldplaneeringut muudev – PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise näol tegemist kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

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

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

Detailplaneering on koostatud ligikaudu 1,4 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Urvaste külas avalikult kasutatavate Aruvalla-Jägala te ja Tedre tee ristumise nurgas.

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

- Toominga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (katastritunnus 65303:004:0284) Eesti Vabariigile.

Kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata.

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

Planeeritava ala põhjapool üle Aruvalla-Järveküla tee piirneb tootmismaaga, üle Tedre tee idapool elumumaaga. Lõuna ja lääne piiril asuvad olemasolevad maatulundusmaad.

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

Planeeritav ala asub Aruvalla-Jägala tee ja Tedre tee nurgas. Juurdepääs autoliiklusele Tedre teelt.

#### **3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS**

Planeeringuga moodustatavat krunti läbib elektriõhuliin ning selle kaitsevööndid (Elektrilevi OÜ), samuti ulatub planeeritavale alale 220-330 kV kõrgepingeliini kaitsevöönd (Elering AS).

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

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane, kuid ümberkaudse maapinnaga võrreldes madalam ala. Maaala on hooldamata ning loodulik, osalt võsastunud.

### 3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tehnovõrgud koos kaitsevöönditega;
- Kinnismälestise nr 18876 kaitsevöönd (kultusekivi);
- Kõrvalmaantee nr 11310 Aruvalla-Jägala tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja teljest.
- Maakonna teemaplaneeringu järgne ajalooline asustusstruktuur
- Maakonna teemaplaneeringu järgne väärtuslik traditsiooniline maastik ja ajalooline maastikumuster

## **4. PLANEERINGUETTEPANEK**

Detailplaneeringu koosseisus esitatakse ettepanek Rae valla üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmiseks põllumajandusmaast sotsiaalmaaks. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek kajastada tulenevalt PlanS § 142 lõikest 7 sättest üldplaneeringu tekstis ja joonistel.

### 4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Toominga kinnistust välja jagada ja moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

#### **Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	1000 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m*

\* vt seletuskirja p 4.2

### 4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneering on koostatud Urvaste vabatahtlike päästjate depoo ja tegevust toetavate ehitiste rajamiseks.

Hoone põhimahu lubatud maksimaalseks kõrguseks on kuni 9 meetrit. Tulenevalt päästetehnika spetsiifikast on lubatud rajada torn, mille kõrguseks maksimaalselt kuni 14 meetrit. Hoone visuaalse kooskõla ning mahtude omavahelise tasakaalu saavutamiseks on soovitudlik projekteerida torni välised gabariidid ligikaudu 3 x 3 meetrit. Kui põhihoone rajatakse madalam ning väiksema katusekaldega, siis on torni lubatud kõrgus orienteeruvalt 3 meetrit põhimahu harjast kuni torni räästani ning 5 meetrit põhimahu harjast torni harjani. Katusekalle on lubatud 20-45°.

Uushoonestus ei tohi muutuda visuaalselt odavaks ajutiseks ega domineerivaks.

Kasutada hoone viimistlemiseks traditsioonilisi materjale, välistada seinte viimistlusmaterjalina plekk vmt miljöösse võõras või tehiskmaterjal.

Soovitatav on lähtuda ajaloolisest segaehituse viimistluse viisist – garaaž kivehitis, kontori- ja personaliruumide osa värvitud puidust laudvooder. Kiviosa rajada näiteks maa- või paekivist, lubatud ka krohvitud plokksein. Krohvi toon valida hele ja toonimata – naturaalne valge või hall. Hõõveldamata pinnaga laudise värvitooniks sobivad traditsioonilised naturaalseste muldvärvide toonid – hall, ooker ja tumedam variant Rootsi punasest. Hõõveldatud laudvoodri puhul järgida samu toone.

Avatäited peavad olema puidust, kui just hoone funktsioonist lähtuvalt ei ole kohustust neid teatud hooneosades rajada teistest materjalidest. Akende puitdetailide toon valge või värvimata, kasutades teisi puidukaitsevahendeid, säilitades naturaalse puidu värvi.

Katusekattena kasutada ajalooliste ühiskondlike hoonete puhul enam levinud plekki (valtsplekk või Ruukki Classic profiil), keraamilist või betoonkatusekivi. Toon pruun, punakaspruun või pleki puhul värvitud helehall või hall. Puit ja eterniit ei ole põhjendatud, kindlasti vältida tumehalli ja musta tooni.

Kustutusvee saamise eesmärgil planeeritakse kinnistule veekogu, tuletõrje veevõtukoht (tiik). Tiigi täpne kuju ja suurus selguvad projekteerimise käigus.

#### 4.3 PIIRDED

Visuaalse avatuse ja pikivaadete säilitamise eesmärgil piirdeid mitte rajada, et säilitada pikki vaade Urvaste küla ajaloolisele osale Tedre tee algusest pikki teed (vt LISA Eksperthinnang).

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

Planeeringus on määratud liikluskorralduse põhimõtted, vastavalt PlanS § 126 lg 1 p7. Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ järgi.

Juurdepäas planeeritavale alale on ette nähtud Tedre teelt (6530334, kohalik tee).

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsiga. Parkimiskohti kokku 10. Kuna kasutatakse raskeveokeid peab õueala olema vastupidav (tugev aluskate), iga ilmaga kerge hooldada ning vajadusel teekate lihtsalt asendatav. Soovituslik on kasutada freesasfalt katet, mis sobib külamaastikku paremini, kui tavaline asfaltkate. Lubatud ka teekatteivid, sh murukivi, kuid neile rajada väga tugev aluskate.

Planeeringuga ei kavandata jalgratta- ega jalgteid. Soovituslikult rajada perspektiivsed kinnistusesed jalakäigurajad murukiviga.

Detailplaneeringu joonistel on näidatud riigitee ja kohaliku Tedre tee nähtavuskolmnurk ja Aruvalla-Jägala tee nr 11310 (kõrvalmaantee) kaitsevöönd 30 meetrit sõidutee katte servast. Nähtavuskolmnurgas asuv kõrghaljastus likvideerida.

Projektkiirusest (80 km/h) tulenev vähim nähtavuskaugus Tedre teelt (kohalik tee) riigimaanteele nr 11310 (kõrvalmaantee) pöört sooritavale sõidukile on 190m (lähtetase rahuldav). Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad hoida puhas kõrghaljastusest. Selles alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Planeeritava alaga külgneva riigitee 11310 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2016. aasta seisuga 339 autot / ööp. Arendustegevusest tulenevad kaasnähud (sealhulgas liikluskoormuse tõus) ei tohi ohustada ega halvendada liiklust riigimaanteel. Depoo rajamisega ei kaasne liiklussageduse kasvu.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonetusala kavandada väljapoole riigitee kaitsevööndi ulatust. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

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

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Sajuvett ei juhita riigitee alusele maaüksusele.

#### 4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Olemasolevat kõrghaljastust säilitada võimalikult suurel määral. Olemasolevat paju- ja/või lepavõsa harvendada maksimaalselt. Nähtavuskolmnurgas asuv kõrghaljastus likvideerida. Kõrghaljastuse ja/või põõsastiku rajamisel kinnistule arvestada ümbruskonnas kasvavate liikidega ning keskkonda sobivusega. Korrastada olemasolev kuivenduskraav.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m). Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“.

#### 4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritavat perspektiivset hoonet ümbritsevat maapinda on vajalik tõsta (kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast), mis ühtlustab kinnistu üldist sobivust ülejäänud küla maapinnareljeefiga. Sademevett naaberkinnistutele mitte juhtida.

#### 4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 „Ehitiste tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrjervee varustus“ (EVS 812-6:2012/A1:2013).

Kustutusvee saamise eesmärgil planeeritakse kinnistule veekogu (tiik). Tiigi täpne kuju ja suurus selguvad projekteerimise käigus.

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

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

#### 4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Kitsenduse alus	Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus	Tehnovõrkude valdaja	Planeeritava alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

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

#### 4.9 ARHEOLOOGIAMÄLESTIS JA MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA

Detailplaneeringu alal asub kinnismälestise kaitsevöönd (kivikalme reg nr 18876). Kultusekivi asetseb Kungla kinnistul (65303:004:0260). Kõik võimalikud kaevetööd kinnismälestise kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Enne tööde algust peab tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa (MuKS § 24; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks).

Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestise kaitsevööndis ning ka v väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 30-33, 44<sup>3</sup>) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Rae valla üldplaneeringus on Urvaste külas määratud väärtusliku traditsioonilise maastiku ja ajaloolise maastikumustriga ning ajaloolise asustusstruktuuriga alad kui miljööväärtuslikud alad, mille piire on ette nähtud täpsustada teemaplaneeringuga. Planeeritav ala kuulub üldplaneeringu järgselt määratud miljööväärtusliku ala koosseisu.

Elo Lutsepp on koostanud 30. novembril 2017 aastal eksperthinnangu „EKPERTHINNANG Rae valla Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendusele“ (vt LISA).

##### 4.9.1 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

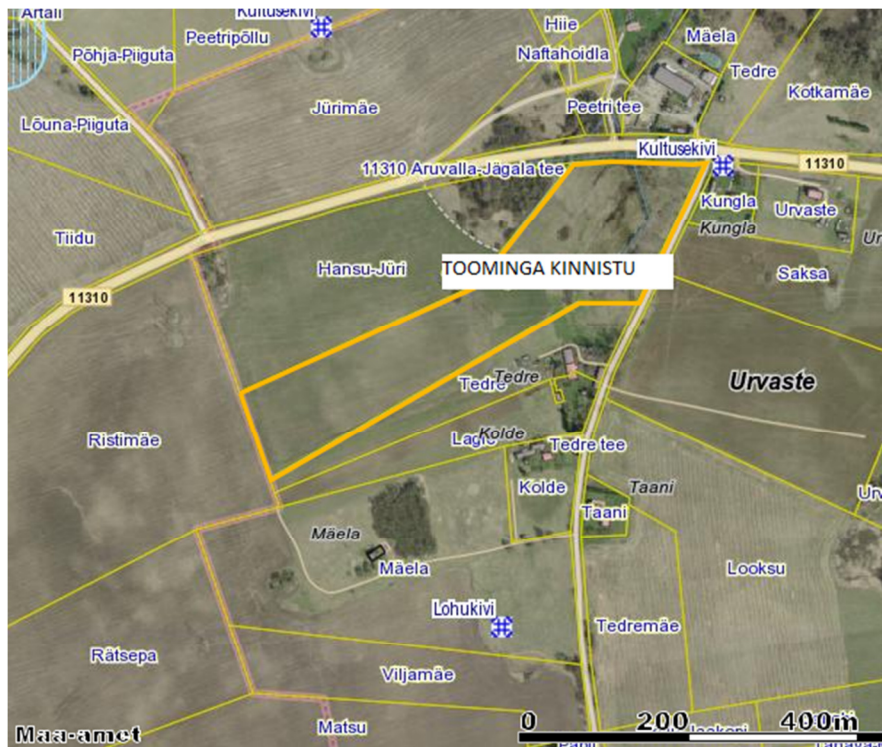
Lähtudes kultuuriministri määruse “Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord” § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitseaduse § 351 esitab Muinsuskaitseamet detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, mis tuleb kanda planeeringusse 17.10.2013 aastal algatatud „Urvaste küla Toominga kinnistu ja lähiala detailplaneeringusse“ eraldi peatükina.

###### 1. Planeeritava maa-ala asukoht ja alal paiknev kinnismälestis

Harju maakonnas, Rae vallas, Urvaste külas Toominga kinnistu (65303:004:0284) kirde osas ulatub kultusekivi reg-nr 18876 kaitsevöönd. Kivi paikneb planeeritavast alast kirdesse jääval Kungla kinnistul ning on mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 27.07.1998 a. määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“. Seaduse kohaselt on mälestise kaitsevöönd 50 m laiune maa-ala mälestise piirist

arvates (Muinsuskaitse seadus § 25 lg 3). Mälestise väliskontuur ja kaitsevööndi ulatus on nähtav Maa-ameti kaardil (joon. 1).

Kungla ning Toominga kinnistute vahele jääb Tedre tee, millelt on planeeritud ka juurdepääse Toominga kinnistule



Joonis 1 Detailplaneeringu ala Toominga kinnistu asukoht, väljavõte Maa-ameti geoportaal

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 18.04.2017 otsus nr 197. Detailplaneeringu eesmärk on Toominga kinnistust välja jagada ja moodustada üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt.

Detailplaneeringu eskiislahendusele on koostanud eksperthinnangu Elo Lutsepp eesmärgiga määrata kasutus- ja ehitustingimused kultuuriväärtuste säilitamiseks ja elukeskkonna arengu tagamiseks.

## 2. Planeeritava maa-ala ajaloolise asustuse ja hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, krundistruktuuri ja maastikuelementide analüüs

Urvaste küla on määratletud miljööväärtusliku alana ning Toominga kinnistu on osa selle väljakujunenud struktuurist. Samas otseselt mälestisega seonduv ajalooline maastiku kasutus ei ole jälgitav. Kõigele lisaks ei asu kivi ka enam oma algsel asukohal.

## 3. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimisele ruumilises kontekstis

Lähtudes asjaolust, et riigi kaitse all olev mälestis paikneb kõrvakrundil, on planeeringualast eraldatud teega ning tegelikult on ka ümber paigutatud on kavandatavate muudatuste mõju mälestisel ja sellega seonduvale, hüpoteetilisele kultuurkihil praktiliselt olematu.

## 4. Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks

Enne tööde algust tuleb omanikul taotleda Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde luba.

Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestise kaitsevööndis ning ka

väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 30-33, 44<sup>3</sup>) on leiu, arheoloogilise kultuurikihi, sh inimluud, ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

## **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Planeeringuala ei asu Rae valla ÜVK arengukava järgi tsentraalsete tehnovõrkude piirkonnas.

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

### **5.1 VEEVARUSTUS**

Detailplaneeringu alal ühisveevärk puudub. Ala ei kuulu Rae valla ÜVK arengukava järgselt ÜVK piirkonda.

Perspektiivse hoone lähedale planeeritakse rajada puurkaev, mille tootlikus on kuni 5m<sup>3</sup>/ööpäevas. Puurkaevule määratakse sanitaarkaitseala 10m (vt Põhijoonis AS-04).

Tulenevalt veeseaduse § 28<sup>1</sup> lg 1 sätetest on põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Palume sellega arvestada puurkaevule sobiliku asukoha planeerimisel.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

### **5.2 TULETÕRJEVARUSTUS**

Planeeringuala tulekustutusvesi tagatakse projekteeritava tiigi baasil (vt Põhijoonis ja tehnovõrkude joonis AS-04).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

### **5.3 REOVEEKANALISATSIOON**

Detailplaneeringu alal ühiskanalisatsioonitorustik puudu. Ala ei kuulu Rae valla ÜVK arengukava järgselt ÜVK piirkonda. Rae valla kehtiva üldplaneeringu järgselt käsitletakse olemasolevaid ja planeeritavaid äri – ja ühiskondlike ehitiste maid tiheasustusaladena, millel kehtib kohustus kanalisatsioonitrassiga liituda. Vastavalt Rae Vallavolikogu 19.04.2016 vastu võetud Rae valla reovee kohtkäitlemise ja äraveo eeskirja § 3 lõikele 3 on erand korras lubatud kasutada reovee kogumiseks reovee kogumismahutit ühiskanalisatsiooniga kaetaval alal kuni ühiskanalisatsiooni väljaehitamiseni. Kuni kanalisatsiooni välja arendamiseni piirkonnas lahendatakse kanalisatsioon lokaalselt ning reovee kogumise lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus.

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala ehk edasises projekteerimises on vajalik ette näha lahendused, mis põhjavett kaitseks.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

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

Planeeritavale tiigile näha ette ülevoolu rajamine üleujutuste vältimiseks. Vastav lahendus kajastada ehitusprojektis.

Kõvakattega pindadelt ja platsidelt juhatakse vesi pinnasesse, kuivenduskraavi ja planeeritavasse tiiki. Sajuvett ei juhita riigimaantee teemaale.

Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

Pos	Pind	Vooluhulk
1	Katus	Q=3.13 l/s
	Freesasfalt	Q=5.41 l/s
	Muru	Q=14.08 l/s
		<b>Q=22.62 l/s</b>

## 5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 252349 23.05.2017.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine toimub projekteeritavast liitumiskilbist peakaitsmega 3x400A, mis asub Tedre tee ääres, toitega olevast 10/0.4kV alajaamast Urvaste.

Planeeringus on määratud projekteeritava 0.4kV kaabelliini trass alates toitepunktist ning liitumiskilbi asukoht.

Tagada liitumiskilbile vaba juurdepääs.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpsem lahendus selgub hoonete projekteerimise käigus.

## 5.7 SIDEVARUSTUS

Sidetrassi puudumisel sideühenduse osa detailplaneeringu raames ei lahendata.

## 5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED**

Planeeringuala piirneb riigimaanteega, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2016. aasta seisuga oli 339 autot / ööp.

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liiklusrünnak normi piires.

Hoonete projekteerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist elamute poolsele küljele.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhendada standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.

- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.
- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009 aastast.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine krundil lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt pakendijäätmed, vanapaber ja segaolmejäätmed. Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik. Hoone vee-, kanali ja soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala ehk edasises projekteerimises on vajalik ette näha ette lahendused, mis põhjavett kaitseks.

Tiigi täpne suurus selgub tööprojekti koostamise käigus. Vastavalt suurusele määratakse seadusest tulenevad kaitse- ja piiranguvõõndid. Põhijoonisel tähistatud tiigi kuju ja suurus on indikatiivsed. Tiigile täiendava ülevoolu rajamise vajadus täpsustatakse projekteerimise käigus.

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

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

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

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

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

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

## **8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

1. planeeringu järgse krundi moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
6. moodustatud krundile ehituslubade väljastamine.

Märkus: Kõik riigitee kaitsevõõndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

## D. KOOSKÖLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)	4767677390, 04.10.2017	Kooskõlastatud tingimustel Priit Mägi Elektrilevi OÜ	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2.	Maa-amet	6-3/18/277, 05.01.2018	Ei esita detailplaneeringu lahenduse osas vastuväiteid Tambet Tiits Maa-amet peadirektor	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
3.	Maanteeamet	15-2/17-00012/670, 30.10.2017	Kooskõlastatud tingimusega Marten Leiten Planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	Tingimusega
4.	Põhja päästekeskus	28.12.2017	Tuleohutuse osas kooskõlastatud Leho Lõiv Põhja päästekeskus juhtivinspektor	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
5.	Muinsuskaitseamet	31993, 12.02.2018	Kooskõlastatud Armin Rudi Harjumaa vaneminspektor	Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv	
6.	Sulev Aaslaid	01.12.2017	Ei avaldanud arvamust	-	
7.	Aare Saks	01.12.2017	Ei avaldanud arvamust	-	
8.	Malle Kodanik	01.12.2017	Ei avaldanud arvamust	-	
9.	OÜ Unire Invest Hansu-Jüri	01.12.2017	Ei avaldanud arvamust	-	
10.	MTU Rae tuletõrje- ja päästeselts	01.12.2017	Ei avaldanud arvamust	-	

Koostas: Kadri Randoja

**E. JOONISED**