

RAE VALD HARJUMAA
JÄRVEKÜLA UUESUITSU KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rae Vallavalitsus
Aruküla tee 9, 75301
Reg nr 75026106
info@rae.ee

HUVITATUD ISIK: Uuesuitsu OÜ
J. Kunderi tn 8a, 10121
Reg nr 14313346
kristo.peerna@tehnohaldus.ee

PROJEKT: LOOV Arhitektid OÜ
Rüütli tn 4, 10130 TALLINN
reg nr 10939913
loov@loov.ee
Koostaja: Martin Aus
martin@loov.ee 5584866

TÖÖ nr. 17UUE-DP

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

1. Rae Vallavalitsuse 19.12.2017 korraldus nr 1713 „Järveküla Uuesuitsu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“
2. Rae Vallavolikogu 08.05.2007 otsus nr 269 „Järveküla küla Uuesuitsu kinnistu detailplaneeringu algatamine“

B. LISAD

3. AS Elveso ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 001
4. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29548710
5. Elektrilievi OÜ tehnilised tingimused 306737

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHTUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	6
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS	7
3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS	7
3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS	7
3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD	7
3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS	7
3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND	7
3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD	7
4. PLANEERINGUETTEPANEK	8
4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	8
4.2 EHTISTE ARHITEKTUURINÕUDED	9
4.3 PIIRDED	9
4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	9
4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	9
4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....	10
4.7 TULEOHUTUSNÕUDED	10
4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	11
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	11
5.1 VEEVARUSTUS.....	11
5.2 TULETÕRJEVARUSTUS	11

5.3 REOVEEKANALISATSIOON	11
5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE	11
5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	12
5.6 SOOJAVARUSTUS	12
5.7 SIDEVARUSTUS	12
5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED	12
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	12
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	14
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15
9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	15
E.JOONISED	18

D. KOOSKÕLASTUSTE KOONDNIMEKIRI

E. JOONISED

1. Situatsiooniskeem		AS-01
2. Kontaktvööndi analüüs	M 1:5000	AS-02
3. Tugiplaan	M 1:1000	AS-03
4. Põhijoonis	M 1:1000	AS-04
5. Tehnovõrkude joonis	M 1:1000	AS-05

A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU

B. LISAD

C. SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavolikogu 08.05.2007 otsus nr 269 „Järveküla küla Uuesuitsu kinnistu detailplaneeringu algatamine“ ja Rae Vallavalitsuse 19.12.2017 korraldus nr 1713 „Järveküla Uuesuitsu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- 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“;
- Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud Nivello (11.05.2007) töö nr 20/07.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- 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;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Vabariigi Valitsuse 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus.
- Vabariigi Valitsuse 03.06.2015 määrus nr 55 „Energiaohutuse 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“

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

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduse, olemasolevate maatulundusmaa kinnistutega.

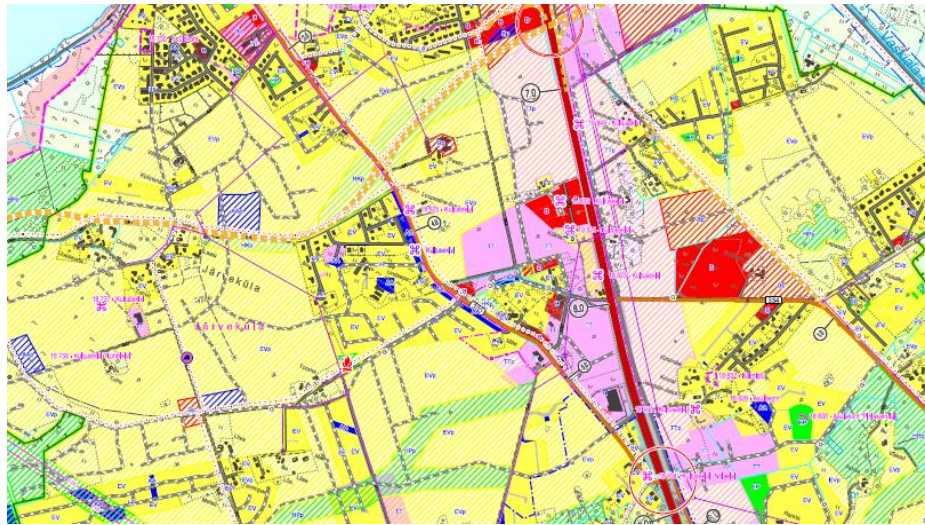
Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering (DP0464); kehtestatud 13.05.2008; otsus nr.397
- Kalmuvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering DP0357 kehtestatud 14.03.2017; korraldus nr.397
- Loopealse-Suurekivi pereelamute kvartali DP DP0018 23.12.1997; otsus nr.98
- Mõõga ja Noole tee elamukvartali detailplaneering DP0716 19.03.2013; korraldus nr.307
- Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering DP0789 01.09.2015; korraldus nr.1240
- Otsa 4 kinnistu detailplaneering DP0124 09.12.2003; otsus nr.181

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatava- ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata

ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutus juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne elumumaa sihtotstarve.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Antud juhul on tegemist üldplaneeringut järgiva detailplaneeringuga ning detailplaneering ei tee ettepanekut üldplaneeringusse muudatusteks.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS

Detailplaneering on koostatud ca 4.0 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, Vana-Järveküla tee ääres, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt Vana-Järveküla teelt.

3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeritav Uuesuitsu kinnistu, 65301:001:1464, pindala 4,0 ha, sihtotstarve on maatulundusmaa 100% . Kinnistu on hetkel kõrghaljastuseta rohumaa. Planeeritaval alal hoonestus puudub.

3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS

Ida poolt piirneb planeeritav ala välja kujunenud väikeelamu alaga, lääne ja lõuna poolt piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega ning põhjast külgneb kinnistu Vana-Järveküla teega.

3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale ala asub Vana-Järveküla tee ääres.

3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Planeeritaval alal paikneb elektriõhuliin.

3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega idast läände) kõrghaljastuseta haljasmaa.

3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Vana-Järveküla tee teekaitsevöönd;
- Olemasolevad tehnovõrkude kaitsevööndid, elektriõhuliin 1-20 kV, kaitsevöönd 10m liini teljest.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

Detailplaneeringu koosseisus esitatakse

4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks. Planeeritava maa-ala koosneb kinnistust, mis jagatakse 23 krundiks. Planeeritava elamumaa krundi min suurus on 1500 m² ning paariselamu krundi min suurus on 2000 m². Ehitisalune pind on kuni 15% krundi planeeritavast suurusest. Paariselamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisaluse pinnaga kokku kuni 80 m², elamu juurde võib rajada 1 abihoone, ehitisaluse pinnaga kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutuspõhised ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada 17 üksiklamu (pos. 3-18, 21), 2 paarismaja krunti (pos. 1-2) ja 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos. 20, 22, 23) juurdepääsude rajamiseks, tänavavõrgu korrastamiseks ja Tallinn väikese ringtee tarbeks. Lisaks moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt (pos. 19) rekreatsiooniala rajamiseks lastemänguväljaku tarbeks.

Rae valla üldplaneeringu järgi antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele. Kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandusteenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega ei ole soovitatav.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: moodustatud eraldi krunt üldkasutatava võimaliku mänguväljaku rajamiseks või osa haljasalast on liidetud transpordimaa kinnistu juurde. Üldkasutatav maa moodustab ühe osa tulevikus teiste planeeringutega planeeritavast suuremast üldkasutatavast maast.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurus on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

Planeeritud ehitusõigus hoonetele võimaldab ehitada kahekorruselised, viil- või lamekatusega elamu.

Käsitletavas detailplaneeringus on hoone asukoht krundil soovituslik.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Projekteeritav hoone peab olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning moodustama ühtse tervikliku keskkonna naaberhoonestusega. Elamute lihtsad arhitektuurid mahud looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljöösse.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus:

Pos 1-2

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 3-18, 21

Krundi kasutamise sihtotstarve	Elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	225m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8m

Pos 19

Krundi kasutamise sihtotstarve	Sotsiaalmaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 20, 22, 23

Krundi kasutamise sihtotstarve	Transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED

Hoonete välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav.

Katusekalle: 0 – 20°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m. Hoone ± 0.00 on 0.50 m maapinnas kõrgemal.

Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, puit, vineer;

Katusematerjalideks: rullmaterjal, kivi ja plekk;

Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Vana-Järveküla tee poolsetele hoonetel kasutada müraleevendavaid fassaadilahendusi ja -materjale.

4.3 PIIRDED

Piirde kujunduses arvestada olemasolevate piiretega ning hoone arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlemisega, samuti tänavalt tuleneva müra ja saastatuse vähendamise võimalusega.

Elumumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga.

Värvad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Krundi vaheliste piirete rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Piirete laad lahendatakse koos hoone projektiga.

4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Vana-Järveküla teelt. Planeeringuga nähakse ette juurdepääs Vana-Järveküla tee 9 kinnistule.

Krundi sisesed teed on planeeritud asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“. Transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 16 m. Uuesuitsu teele on ette nähtud 1+1 sõidurada laiusega 2,75 m, mis teeb kogu katte laiuseks 5,5 m. Põhijoonisel (joonis DP4) on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Kergliiklustee laius on 2,2 m. Eraomandisse jääva pos 22 tupiktee transpordimaa krundi laius on 10 m ning katte laius 4,0 m.

Planeeritud tee lahendus ning tee kattekonstruktsioon antakse projekteerimise järgmises staadiumis, teeprojekti mahus.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut:

Parkimine elamualadel tuleb lahendada detailplaneeringute koostamise käigus ja valdavalt kruntide piires. Iga eluaseme kohta tuleb kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Parkimine lahendatakse koos elamu projektiga. Parkimiskohad võib projekteerida õue või hoonesse.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

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

Elamumaaga kruntide haljastamisprojektide koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

Krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m, läbivate teede äärde puudeallee.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs (vt Põhijoonis AS-04). Prügi konteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal keskmine radoonisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Vajadusel arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ja näha vajadusel ette meetmed radooni vastu.

Radoon on värvita ja lõhnata inertne radioaktiivne tervistkahjustav gaas ning radooniriskiks nimetatakse võimalikku pinnasest hoonete sisemusse kiirguvat tervistkahjustavas koguses radoonikogust. Eestis on kehtestatud elamute siseõhus radooni sisalduse lubatud piiriks 200 Bq/m. (bekerelli kuupmeetri kohta). Lähtudes Eesti radooniriski kaardist (Tallinn-Stockholm, 2004) paikneb planeeritav ala piirkonnas, kus võib esineda radoonisisaldusega pinnaseid. Seega tuleb elamute projekteerimisel ja ehitamisel ette näha meetmed radooniriski ennetamiseks. Radooni kontsentratsiooni vähendamiseks ning hoonete sisemusse tungimise takistamiseks on mitmeid erinevaid võimalusi: radooni sissepääsuvõimaluste väljaselgitamine ja sulgemine, ruumide ning vundamendi õige ventileerimine, radoonikaevude ja –kollektorite paigaldamine, radoonitõkete (radoonikile) paigaldamine. Lahenduste valimine oleneb hoonete tüübist (keldritega majadel on kõrgem radoonirisk), radooni tasemest konkreetse hoone juures jne. Konkreetsete meetmete väljatöötamiseks ja radooniriski suuruse selgitamiseks tuleb:

- kas iga hoone juures projekteerimise käigus läbi viia vastav mõõdistamine ning vajadusel rakendada radooni tõkestamise meetodeid vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- või projekteerimisel ette näha ning ehitamisel kasutada maksimaalseid ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks vastavalt üldnimetatud standardile. Järgides ettevaatusabinõusid radooniohu ennetamiseks on võimalik vältida radoonist tulenevaid negatiivseid mõjusid ja saavutada kõikidele tervisekaitsenõuetele vastav keskkond elamiseks.

4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Sademeveett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Üldine pinnareljeef on langusega idast lääne suunas. Kõrguste vahe on ca 3,0m. Antud piirkonnas maaparandussüsteemid puuduvad. Piirkonnale, kus asub käsitletav kinnistu on 2014 aastal teostatud geoloogilised uuringud, kust nähtus, et pinnasevee tase on 2,3 m sügavusel. Millest võib järeldada, et tegemist pole liigniiske alaga ja eraldi sademevetekanalisaatsiooni rajamine pole otstarbekas. Täiendavalt on võetud meetmed antud ala imbomadusi optimeerimiseks. Põhimõtte on savimõll kihi katkestamises selliselt, et sademeveed takistusega saaksid imbuda maapinnasesse. Savimõll kihi immutamisel kaevatakse välja, tehakse tagasitäide savimõll kihi paksuses tagasitäide materjaliga kõrge läbilakevõimega, nagu näiteks killustik või muu täitematerjal. Arvutuslikud sademevee hulgad planeeringu alalt: 101,3 l/s. Orienteeruv sademevee intensiivsus on 20l/s ühe hektari kohta. Planeeritava ala suurus on 4 ha.

Sellest teedelt ja kõnniteedelt – 10,1 l/s

Hoonete (19 krunti) katustelt tulev sademevee hulk orienteeruvalt 10,2 l/s. Iga moodustatava elamukrundi orienteeruv sademeveehulk on 3,9 l/s. Uue tee planeerimisel teekalded on planeeritud selliselt, et sadeveed saaks suunata ühele poole teest ja imutada pinnasesse. Selleks nähakse ette sõidutee kõrvale süvend. Elamud projekteerida keskmise kõrgusega sokliga. Kuna piirkonnas puudub sadevete kanalisatsioon, on arvestatud, et kinnistutel hoonete katusest ja kõvakattega teedelt tulevad sadeveed valguvad madalamatesse kohtadesse murul ja seal imutatakse pinnasesse. Kasvupinnas ja kaevikutest väljakaevatav pinnas kasutatakse ära iga krundi vertikaalplaneerimisel. Täiteliiva on vajalik teedeehituse ja elamute aluskihtide ehitamiseks, samuti on vajalik juurde tuua haljastusmulda. Kruntide siseteede ja platside planeerimisel soovitatav kasutada murukivi. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsu tee kõrgusega. Juurdepääsutee ei tohi jääda "auku". Hoone abs. kõrgus ei tohi olla kõrgem kui 0,6 kuni 0,8m (sõltub hoone kaugusest kinnistu piirist) tee kõrgusest kohast, kust on planeeritud kinnistule juurdesõit. Sadeveed imutada krundi piires.

4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" (EVS 812-6:2012).

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

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

Hoonete tulepüsivusklass on TP-3.

Planeeritava ala arvestuslik tuletõrjevee kulu väliseks tulekustutuseks on 10 l/sek. Tuletõrje veevarustuse on lahendatud ühisveevargi torustikule paigaldatud ja planeeritud tuletõrje hüdrantidest.

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	Planeeritaval alal paiknevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega

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

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

Planeeringualal tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest, sidetrass. Vana-Jrve teel on välja ehitatud kanalisatsioon, veetrass ja sidetrass. Veetorustiku, isevoolse kanalisatsiooni torustiku omanik on AS Elveso. Side maakaabli omanik on Telia Eesti AS. Käesoleva planeeringuga on määratud planeeritud tehnovõrkude liitumiskohad olevate tehnovõrkudega.

Tehnovõrkude täpsed tehnilised lahendused antakse hoonete ehitusprojektide mahus.

5.1 VEEVARUSTUS

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 001. Moodustatavate kruntide liitumispunktiks on planeeritud maakraan kinnistu piiril. AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett, koguses kokku kuni 7,0 m³/d, 210,0 m³/kuus.

$Q_{\max} = 2,6 \times 0,130 \text{ m}^3 \times 21 \text{ elamuühikut} = 7,0 \text{ m}^3/\text{d}$ – suurim ööpäevane tarbimine

$Q_{\max h} = 1,2 \text{ m}^3/\text{h}$

kus 2,6 on keskmine perekonnaliikmete arv

0,130 m³ - inimkeskmine veetarbimine ööpäevas

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.2 TULETÕRJEVARUSTUS

Planeeringuala vajab tulekustutusvett 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse projekteeritava tuletõrje hüdrandi (vt Tehnovõrkude joonis AS-05). Elveso AS tagab tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 10/s.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.3 REOVEEKANALISATSIOON

Reoveekanaliseerimine lahendatakse ühisvee- ja kanalisatsioonitrassi baasil. Moodustatavate kruntide liitumispunktiks on planeeritud vaatluskaev kinnistu piiril. AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett, koguses kokku kuni 7,0 m³/d, 210,0 m³/kuus

$Q_{\max} = 2,6 \times 0,130 \text{ m}^3 \times 21 \text{ elamuühiku} = 7,0 \text{ m}^3/\text{d}$ – suurim ööpäevane tarbimine

$Q_{\max h} = 1,2 \text{ m}^3/\text{h}$

Survekanalisatsiooni pumpla on mõeldud antud arenduspiirkonna teenindamiseks. Planeeringualasse planeeritud reoveepumpla minimaalne kuja on 10 m pumpla väliskestast.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Vajadusel näha kinnistule ette sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks maa-alune imbkastid.

Detailplaneeringuga on lahendatud üks võimalikest sademevee lahenduse viisidest. Sadeveed immutatakse omal kinnistul. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud. Tee planeerimisel teekalded on planeeritud selliselt, et sadeveed saaks suunata ühele poole teest ja immutada pinnasesse. Selleks nähakse ette sõidutee kõrvale süvend.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Lahendus vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 306737. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Uuesuitsu kinnistu detailplaneeringu ala planeeritavate uute kruntide elektrivarustus 21x (3x 20A) näha ette projekteeritavatest mitmekohalistest jaotus-liitumiskilpidest toitega projekteeritavatelt 0,4kV kaablitelt. Projekteeritavate 0,4 kV kaabelliinide toide projekteeritavast alajaamast. Uue alajaama toide planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates olemasolevast 10/0,4kV alajaamast Siku-1.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.6 SOOJAVARUSTUS

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteallikad on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon), samuti maaküte. Maakütte täpsem asukoht lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus. Maakütte puhul võib kasutada pinnasekollektoreid (horisontaalne paigutus) või spiraalkollektoreid. Spiraalkollektorite vertikaalse augu sügavus on lubatud maksimaalselt 4.0 meetrit. Kütte liigi valimisel tuleks teha hoonete projekteerimise staadiumis põhjalik analüüs selle kasumlikkuse kohta. Planeeringualale ei ole koostatud ehitusgeoloogilist uuringut.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse hoone projekteerimisel.

5.7 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamisel reserveeritakse maa-ala planeeritavatele elamutele sidekanalisatsioonitrassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestuse igasse planeeritavasse üksikelamusse ja paarismaja elamuboksi. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass ühendatakse Loopealse teel, Vana-Järveküla tee ja Loopealse tee ristmikuni Telia sidetrassi paigaldatud D100 mm reservtoru otsaga.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitis vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud jaehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

Planeeringu lahendus näeb ette eluhooned (üksikelamud ja paarismajad). Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. 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.

Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Vajadusel tuleb sulgeda veeühendus avariilisel trassil olevatesse hoonetesse.

Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

Võimalikud mõjud vaadeldakse üle ehitusprojekti koostamise käigus. Samuti selgub ehitusprojekti koostamise käigus keskkonnalubade taotlemise vajadus, sealhulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ on hinnatud liiklusest põhjustatud häiringuid.

Tulevikus prognoositava liiklusintensiivsuse korral võib kõige teepoolsemate elamute fassaadil esineda uutele elamualadele kehtestatud müra taotlustasemete ületamist. Müra piirtasemeid ei ületata ning ülejäänud planeeringualal ei esine ka taotlustasemete ületamist.

Ehituslike võtetega on võimalik tagada head akustilised tingimused siseruumides. Vähendamaks müratasemeid siseruumides tuleb rakendada edasisel projekteerimisel ja ehitamisel Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" nõudeid.

Edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiirtele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks maantee äärde projekteeritavate hoonete välispiirde projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 35$ dB. Teiste hoonete puhul $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB. $R'w$ (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide). C_{tr} on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirde heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

Planeeringualale rajatavates hoonetes tuleb tagada II kategooria ala müratasemete mitte ületamine.

1. Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suurusks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse $10 \lg S/S_a$ võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja S_a on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

2. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

3. Hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid sisehoovide poolsetele külgedele.

4. Soovitaks kavandada puude rida või hekk ka planeeringuala idaserva ehk arendusala ja potentsiaalse Väikese-Ringtee vahelisele alale. Haljastusel ei ole olulist reaalselt mürasummutavat efekti, kuid sellel on teatav psühholoogiline müratunnetust vähendav toime.

Vastavalt radoonitaseme mõõtmise raportile on planeeritava alal keskmine radoonisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m). Hoone projekteerimisel tuleb arvetsada standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Soovituslikult tuleb tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoone vundamendi ehitamisel. Tagada esimesel korral ventilatsioon. Radoonikile kasutamine ei ole vajalik.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga ja ka ühiskanalisatsiooniga. Ühisveevärk tagab selle vajaduse. Uusehituse varustamine veega ja olmereovete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 "Rae valla jäätmehoolduseeskiri" ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Soovitatav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille .humüraindeks on vähemalt 40dB. Järgides normikohaseid heliisolatsiooninõudeid on siseruumidesse kanduv liikluse müra normi piires. Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudteeja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (ööine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühelikordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga maanteega piirneval alal. Vajadusel tuleb hoone ehitamisel muuhulgas võtta tarvitusele meetmed müra normtasemete tagamiseks vastavalt sotsiaalministri 04.märts 2002 määrusele nr 42 „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel. Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon). Kõik leevendusmeetmete kulud kannab arendaja. Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonkakaitsemeetmetest nõuetest, headest tavadest ja siintoodud keskkonkakaitsemeetmetest tingimustest kinnipidamine.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhendada standardist 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 tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus alates 01.01.2009.a.
- jätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013. a kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.
- planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr. 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müratasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmed ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Keskkonnaministri 11.06.2014.a määrus nr 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav. Välisõhu kaitse seaduse § 148 kohaselt tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda saasteluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud määruses sätestatud saasteainete heitkoguse piirnormi ületamist. Hinnata tuleb iga hoone ehitusprojekti staadiumis paigaldatavate seadmete võimsust ja saasteainete heitkoguseid. Vajadusel taotleda saasteluba enne ehitusloa taotlemist.

Veeseaduse § 8 lg 2 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba.

Tee maa-alalt ning kinnistute kõvakattega platsidelt ja katustelt sademeveed kogutakse kokku. Kraavi juhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee

puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ sätestatud nõuetele.

Sellele tegevusele taotleda vee erikasutusluba tulenevalt veeseaduse § 8 lg 2 p 4.

Maapõueseadus sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustööl ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit. Vähemalt kaks nädalat enne jäätmekäitluse alustamist teavitada oma kavandatavast tegevusest, saates Keskkonnaameti Harju-Järva-Rapla regioonile teate, millele lisada maaomaniku kooskõlastus, kelle maale pinnas veetakse. Kaevis ladustamine toimub KOVi loal (Rae valla heakorraeeskiri § 4 punkt 22).

Võimalik keskkonnamõju hindamine:

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Järveküla Kalmuvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

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.

Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmete, kuid need on eeldatavalt ajutise iseloomuga.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

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 on üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine. 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 ebatavaliste 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.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

1. planeeringu järgsete kruntide 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. ehitusloa väljastamine.

9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	4 ha
Kavandatud kruntide arv	23
Kavandatud elamuühikute arv	21
Planeeritud parkimiskohtade arv	42
Krunditud maa bilanss:	
Elamumaa	75 %
Üldkasutatav maa	4 %
Transpordimaa	21 %

D. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDNIMEKIRI

Järveküla Uuesuitsu kinnistu ja lähiala detailplaneering

jrk. nr.	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse nr. ja kuupäev	Kooskõlastus	Originaal kooskõlastuse asukoht	Märkused
1.	AS Elveso (ühisveevärk ja kanalisatsioon) Annika Krinpus	07.05.2018 nr 135/VK	Kooskõlastatud	Originaal kaust	
2.	Elektrilevi OÜ Priit Mägi	16.04.2018 nr.4213679639		Digitaalselt	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
3.	Telia Eesti AS Arvo Sepp	29.03.2018 nr.29938492		digitaalselt	Kooskõlastus kehtib kuni 28.03.2019
4.	Päästeamet Leho Lõiv	17.04.2018 nr.7.2-3.1/5116-2		DVK süsteemis	
5.	Teehoiuspetsalist Ain Puna	06.06.2018	kooskõlastatud	Originaal kaustas	
6.	Keskkonna järelevalvespetsialist Jana Suurthal	07.06.2018	kooskõlastatud	Originaal kaustas	Tingimuslikult

Koostas: Martin Aus/ Loov Arhitektid OÜ

E. JOONISED