

**Töö nr 294**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**

**SEPANIIDU KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(planID 71576, kovID DP0350)**

A map of a town

Description automatically generated

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD: OÜ Accuratus, registrikood 11080568

Uus-Sadama tn 21, Tallinn, 10120, Harjumaa

juhatuse liige Ruslan Rastoštšenkov

502 9997, [oy.accuratus@eesti.ee](mailto:oy.accuratus@eesti.ee)

osaühing Everson Invest, registrikood 11329571

Roosikrantsi tn 8c-21, Tallinn, 10119, Harjumaa

juhatuse liige Svetlana Makarova

5340 3336, [geltif@gmail.com](mailto:geltif@gmail.com)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. Planeeringu koostamisel arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muud alusmaterjalid 4](#_Toc156375668)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk 4](#_Toc156375669)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc156375670)

[2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 4](#_Toc156375671)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc156375672)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc156375673)

[3. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 6](#_Toc156375674)

[4. Olemasoleva olukorra iseloomustus 7](#_Toc156375675)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc156375676)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc156375677)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc156375678)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 8](#_Toc156375679)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 8](#_Toc156375680)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc156375681)

[4.7. Kehtivad piirangud 8](#_Toc156375682)

[5. Planeeringu ettepanek 8](#_Toc156375683)

[5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 8](#_Toc156375684)

[5.2. Krundi ehitusõigus 10](#_Toc156375685)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 12](#_Toc156375686)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded 12](#_Toc156375687)

[5.5. Avalik ruum 12](#_Toc156375688)

[5.6. Piirded 12](#_Toc156375689)

[5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 12](#_Toc156375690)

[5.7.1. Liiklusuuring 13](#_Toc156375691)

[5.7.2. Tee kaitsevöönd 14](#_Toc156375692)

[5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 14](#_Toc156375693)

[5.8.1. Haljastuse hinnang 15](#_Toc156375694)

[5.9. Tuleohutusnõuded 15](#_Toc156375695)

[5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 16](#_Toc156375696)

[5.11. Planeeringuala tehnilised näitajad 16](#_Toc156375697)

[5.12. Servituutide seadmise vajadus 16](#_Toc156375698)

[5.13. Tehnovõrkude lahendus 18](#_Toc156375699)

[5.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 18](#_Toc156375700)

[5.13.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 20](#_Toc156375701)

[5.13.3. Elektrivarustus 20](#_Toc156375702)

[5.13.4. Sidevarustus 21](#_Toc156375703)

[5.13.5. Soojavarustus 21](#_Toc156375704)

[6. Keskkonnatingimused ja võimaliku keskkonnamõju hindamine 22](#_Toc156375705)

[6.1. Eessõna 22](#_Toc156375706)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 23](#_Toc156375707)

[6.3. Müra ja vibratsioon 23](#_Toc156375708)

[6.3.1. Rail Baltic 23](#_Toc156375709)

[6.4. Põhjavesi ja pinnavesi 24](#_Toc156375710)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 24](#_Toc156375711)

[6.5.1. Radooni mõõtmisaruanne 25](#_Toc156375712)

[6.6. Rohevõrgustik ning kaitsealused liigid 25](#_Toc156375713)

[6.7. Soojussaared 25](#_Toc156375714)

[6.8. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 25](#_Toc156375715)

[7. Keskkonnalubade taotlemise võimalus 25](#_Toc156375716)

[8. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud 26](#_Toc156375717)

[9. Planeeringu elluviimise kava 29](#_Toc156375718)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:1000

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem M 1:~

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 16.03.2022. a nr T - 588;
* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 24.03.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 404736;
* Aktsiaselts ELVESO 21.06.2022. a tehnilised tingimused nr VK-TT 086;
* AS Gaasivõrk tehnilised tingimused 19.09.2022, nr 3-5/182-22;
* Telia Eesti AS poolt 17.04.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36382189.

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 15.05.2022, töö nr M200522;
* PML Balti OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 02.01.2023;
* Sepaniidu, Liivaliini ja Sepapõllu maaüksuste haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 22.01.2023. a, töö nr 407/2023;
* Osaühing Stratum poolt jaanuaris 2023 koostatud Rae vald, Sepaniidu detailplaneeringu liiklusuuring, töö nr 2022-T158.

1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# Planeeringu koostamisel arvestamisele kuuluvad planeeringud, õigusaktid ja muud alusmaterjalid

* Rae vallavalitsuse 31.05.2022 korraldus nr 810 Järveküla Sepaniidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 3462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* koostamisel olev Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13);
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* lennuvälja piirangupinnad;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Rae Vallavalitsuse 21.03.2006 korraldusega nr 97 kehtestatud Otsa 2 kinnistu detailplaneering;
* Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175 kehtestatud Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk

## Planeeringu eesmärk

Sepaniidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada elamumaa, üldkasutatava maa, ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 21,6 ha.

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Järveküla külas. Planeeritav ala jääb Järveküla põhjaossa, jäädes Liiva tee, Tohvre tee ja Kurna oja vahelisele alale. Ala on kehtivas Rae valla üldplaneeringus määratud osaliselt elamualaks ning osaliselt haljasmaa ja parkmetsamaa, mis jääb rohevõrgustikku.

Lähim alevik Assaku jääb u 2,5 km kaugusele itta ja Tallinna linn u 5 km kaugusele põhja.

Detailplaneeringu ala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Osadele lähiala kinnistutele on algatatud ja koostamisel detailplaneeringud. Kehtestatud detailplaneeringutega kui ka koostatavates detailplaneeringutes nähakse ette maa sihtotstarbe muutmine. Maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused jagatakse kruntideks sihtotstarbega elamumaa, üldkasutatav maa ja transpordimaa. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamu ehitamiseks. Detailplaneeringutes määratud arhitektuurinõuded tulenevad Rae valla üldplaneeringutest ja on eelduseks, et piirkonnas moodustub ühtne arhitektuurne tervik.

Planeeritav ala piirneb: põhjas – Kindluse tee 25 – 33 elamumaa sihtotstarbega maaüksused suurusega u 2000 – 2400 m², Kindluse tee L7 ja Kindluse tee 36 ärimaa sihtotstarbega maaüksusega (suurustega 7456 m²); läänes Kindluse tee 35 üldkasutatava maa sihtotstarbega, Loopealse-Suurekivi ja Liivoja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustega (suurustega  4,20 ha, 12,93 ha, 4,27 ha); idas Liivatalu maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega (suurus 6,74 ha); lõunas Hinno maatulundusmaa sihtotsatarbega maaüksusega ja Haigru tee 20 üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksusega; kagus on naabermaaüksusteks Haigru tee 2 – 18 ja Auli tee 22 – 38 elamumaa sihtotstarbega maaüksused, mille suurused on u 1500 m².

Planeeringuala ümbritsevad osaliselt suured maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused, mis on hoonestamata v.a Liivatalu maaüksus, kus on 1-korruseline elamu ja abihooned 1931. aastast. Planeeringuala põhjapoolsed naaberkinnistud on elamumaa sihtotstarbega ja hoonestamata (Kindluse tee äärde). Antud kinnistud vastavalt kehtivale detailplaneeringule on ette nähtud hoonestada ridaelamutega.

Lähimad väljakujunenud uushoonestusega elamualad on idas Maidu tee ääres ja põhjas Andrese tee ääres.

Naaberaladele planeeritud uusasumid on välja arendamata.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Kirdes on planeeritava ala piiriks Liiva tee, mis ühendab Kindluse teed ja Vana-Järveküla teed, mis mõlemad viivad 11330 Järveküla-Jüri teele. Riigi põhimaantee 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 2,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala vahetus läheduses. Bussipeatus paikneb Kindluse tee ja Liiva tee planeeringualast 300 m kaugusel.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka Peetri alevikus. Samuti on Tartu maantee äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres paikneb piirkonda teenindav põhikool.

Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks nii äri- ja tootmis- kui ka elamupiirkonnaks.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (läheduses on olemas või lähiajal valmimas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, ala sees ja sellest läänes on tagatud puhkamisvõimaluste olemasolu (jalgratta- ja jalgteed, puhke-virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus on haakuv nii olemasoleva keskkonnaga, naabruses kavandatuga kui ka kehtiva Rae valla üldplaneeringuga.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala osaliselt perspektiivne elamumaa, perspektiivse ärimaa ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad naaberalade detailplaneeringutega kavandatud teed. Planeeringulahendus seob omavahel käesoleva planeeringuga ja naaberalal planeeritud sõiduteed, jälgratta- ja jalgteed. Planeeringualast põhjasuunda jääb projekteerimisel olev Tallinna väiksese ringtee koridor, mille kaudu paraneb planeeritud hoonetele ligipääs märgatavalt. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides määratud ehitusjoont. Ehitusjoone asukoha valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs, sõidukite parkimine ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta, kus elamumaa krundid asetsevad planeeringuala idasuunas, ärimaad Liiva tee ja Kindluse tee ristumise ääres ning üldkasutatav maa läänesuunas rohevõrgustiku alal. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Rae valla üldplaneeringust. Elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Järveküla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

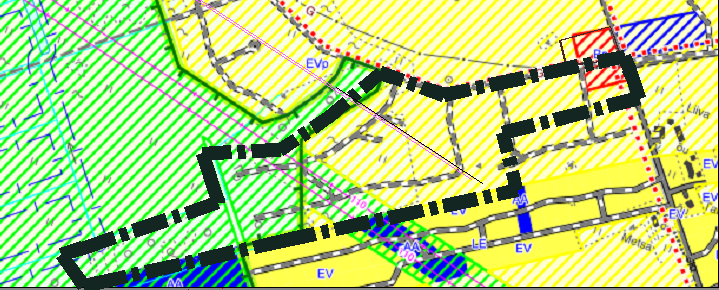
## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* piirkonna üldist välisilmet säilitades tiheasustusala tihendamine, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe kasutusse võtmine;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ning planeeringuga planeeritud elamumaade, ärimaade, üldkasutatava maa ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega;
* teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud sõiduteid ning jalgratta- ja jalgteid.

# Vastavus Rae valla üldplaneeringule

**Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist:**

****

**Perspektiivne elamumaa (EVp)** – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

**Perspektiivne haljasala- ja parkmetsa maa (HPp)** – haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

**Perspektiivne ärimaa (Bp)** – ärimaa alla kuuluvad kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja majutushoonete maad, samuti büroo- ja kontorihoonete maad. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehnorajatised).

Detailplaneeringu lahendus näeb ette moodustada:

* 49 elamumaa sihtotstarbega krunti hoonestatud kahekorruselise üksik- või kaksikelamuga või ridaelamuga;
* kolm ärimaa krunti;
* neli transpordimaa sihtotstarbega krunti;
* üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt;
* üks tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Planeeritud krundid, mis on ette nähtud hoonestada kaksik- või ridaelamutega, haakuvad olemasolevate Kindluse tee äärsete kinnistutega, kuhu kehtiva detailplaneeringuga on määratud kaksik- ja ridaelamute ehitamine. Üksikelamuga hoonestatavad krundid piirnevad olemasolevate elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, kuhu on ette nähtud ehitada üksikelamud või piirnevad planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiga. Ärimaa krundid on planeeritud Kindluse tee ja Liiva tee ristumisalasse.

Osa planeeringualast on kõrghaljastusega roheala, mis säilitatakse. Antud ala on kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt perspektiivne haljasala-, parkmetsa maa ja jääb rohevõrgustikku. Vaadeldavale alale moodustatakse krunt sihtotstarbega üldkasutatav maa ja nähakse ette säilitada suures osas olemasoleval kujul. Säilitatavale rohealale rajatakse matkarajad, spordiplatsid ja laste mänguplatsid ning istumisvõimalused.

Üldplaneeringuga määratud ärimaale on kavandatud kolm ärimaa sihtotstarbega krunti.

Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2 ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* planeeritavate ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamud võivad olla kuni     4-boksilised;
* ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m;
* detailplaneeringu alal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;
* ärimaa krundi max suurus elamute kontaktvööndis on kuni 0,7 ha;
* elamute kontaktvööndis lubatud vaid ärimaa sihtotstarbelised kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad;
* ühele ärimaa krundile lubatud kuni 2 hoonet kõrgusega kuni 9 m elamute kontaktvööndis.

**Koostatud detailplaneering vastab üldplaneeringu nõuetele ja ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

# Olemasoleva olukorra iseloomustus

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järveküla põhjaosas Liiva tee, Tohvre tee ja Kurna oja vahelisel alal.

Planeeringuala moodustavad:

* Sepaniidu kinnistu (65301:001:1486), suurusega 97834 m²;
* Sepapõllu (65301:001:1487), suurusega 12086 m²;
* Liivaliini (65301:001:0200), suurusega 106215 m².

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Olemasolev kasutusotstarve**

Sepaniidu kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;

Sepapõllu kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;

Liivaliini kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Sepaniidu, Sepapõllu ja Liivaliini kinnistutel puudub hoonestus.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Kindluse tee 36 | 7456 m² | 65301:001:5969 | ärimaa 100% |
| Kindluse tee 35 | 42000 m² | 65301:001:5990 | üldkasutatav maa 100% |
| Kindluse tee 33 | 2035 m² | 65301:001:5965 | elamumaa 100% |
| Kindluse tee 31 | 2002 m² | 65301:001:5966 | elamumaa 100% |
| Kindluse tee 29 | 2004 m² | 65301:001:5977 | elamumaa 100% |
| Kindluse tee 27 | 2663 m² | 65301:001:5978 | elamumaa 100% |
| Kindluse tee 25 | 2424 m² | 65301:001:5999 | elamumaa 100% |
| Kindluse tee 23 | 3636 m² | 65301:001:6002 | elamumaa 100% |
| Kindluse tee L7 | 9084 m² | 65301:001:6009 | transpordimaa 100% |
| Kindluse tee L9 | 910 m² | 65301:001:5983 | transpordimaa 100% |
| Loopealse-Suurekivi | 12,93 ha | 65301:001:0294 | maatulundusmaa 100% |
| Liivaoja | 4,27 ha | 65301:001:0201 | maatulundusmaa 100% |
| Hinno | 4,44 ha | 65301:001:0995 | maatulundusmaa 100% |
| Haigru tee 20 | 34772 m² | 65301:001:1683 | üldkasutatav maa 100% |
| Haigru tee 18 | 1501 m² | 65301:001:1703 | elamumaa 100% |
| Haigru tee 16 | 1504 m² | 65301:001:1702 | elamumaa 100% |
| Haigru tee 14 | 1502 m² | 65301:001:1699 | elamumaa 100% |
| Haigru tee 12 | 1509 m² | 65301:001:1697 | elamumaa 100% |
| Haigru tee 10 | 1504 m² | 65301:001:1695 | elamumaa 100% |
| Haigru tee 8 | 1504 m² | 65301:001:1693 | elamumaa 100% |
| Haigru tee 6 | 1503 m² | 65301:001:1691 | elamumaa 100% |
| Haigru tee 4 | 1502 m² | 65301:001:1688 | elamumaa 100% |
| Haigru tee 2 | 2772 m² | 65301:001:1685 | elamumaa 100% |
| Haigru park P1 | 4453 m² | 65301:001:1681 | üldkasutatav maa 100% |
| Auli tee 38 | 2794 m² | 65301:001:1677 | elamumaa 100% |
| Auli tee 36 | 1503 m² | 65301:001:1676 | elamumaa 100% |
| Auli tee 34 | 1507 m² | 65301:001:1675 | elamumaa 100% |
| Auli tee 32 | 1506 m² | 65301:001:1674 | elamumaa 100% |
| Auli tee 30 | 1510 m² | 65301:001:1673 | elamumaa 100% |
| Auli tee 28 | 1502 m² | 65301:001:1672 | elamumaa 100% |
| Auli tee 26 | 1502 m² | 65301:001:1671 | elamumaa 100% |
| Auli tee 24 | 1767 m² | 65301:001:1669 | elamumaa 100% |
| Auli tee 22 | 1496 m² | 65301:001:1668 | elamumaa 100% |
| Auli park P1 | 1194 m² | 65301:001:1665 | üldkasutatav maa 100% |
| Liiva tee 39 // Liivatalu | 6,74 ha | 65301:001:0203 | maatulundusmaa 100% |
| Liiva tee L4 | 10533 m² | 65301:001:5971 | transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 175 kehtestatud Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu ja Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (DP0859) planeeritud Kindluse tee pikenduse kaudu. Kindluse tee viib riigi kõrvalmaanteele 11330 Järveküla-Jüri tee. Olemasolev mahasõit planeeringualale on kohalikult kruuskattega Liiva teelt. Teede ääres puuduvad jalgratta- ja jalgteed.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Liiva teel ja Kindluse teel on ühisvee ja -kanalisatsioonivõrgud, sh survekanalisatsioon ning elektrimaakaabelliin.

Planeeringuala kirdeosa läbib maagaasi jaotustorustik.

Planeeringuala keskosa läbib elektrikõrgepinge õhuliin (35 – 110 kV).

Olemasolev tehnovarustus on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas võsastunud looduslik rohumaa.

Planeeringuala keskel on tihedam põõsastega ala (pajud) ning lääne- ja edelaosas lehtpuud. Planeeringuala edelaosa on metsaala, üksikute kuuskedega ja mändidega lehtpuumets.

Vaadeldavat maa-ala läbivad mitmed kraavid.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendab:

* Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgne rohevõrgustik;
* endine maaparandussüsteemi ala POLDRI (1151063000);
* gaasipaigaldise kaitsevöönd;
* kõrgepingeliini kaitsevöönd liini teljest 25 meetrit;
* veetorustiku kaitsevöönd toru teljest 2 meetrit;
* reovee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd toru teljest 2 meetrit;
* gaasitorustiku kaitsevöönd 1 meeter toru teljest;
* Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringuala suurusega 21,61 ha koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest Sepapõllu, Sepaniidu ja Liivaliini. Kokku moodustatakse 35 üksikelamu krunti, 9 kaksikelamu krunti, 5 ridaelamu krunti, 1 üldkasutatava maa krunt, 3 ärimaa krunti, 1 tootmismaa krunt ning 4 transpordimaa krunti.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastri-üksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2413 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 2 | 2425 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 3 | 2400 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 4 | 2400 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 5 | 2400 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 6 | 2001 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 7 | 2000 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 8 | 2000 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 9 | 2016 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 10 | 2009 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 11 | 2005 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 12 | 2012 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 13 | 2010 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 14 | 2021 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 15 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 16 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 17 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 18 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 19 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 20 | 1513 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 21 | 1505 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 22 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 23 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 24 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 25 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 26 | 1504 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 27 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 28 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 29 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 30 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 31 | 1502 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 32 | 1502 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 33 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 34 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 35 | 1501 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 36 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 37 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 38 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 39 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 40 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 41 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 42 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 43 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 44 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 45 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 46 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 47 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 48 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 49 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 50 | 2837 | kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa / kontori- ja büroohoone maa | ärimaa |
| 51 | 3904 | kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa / kontori- ja büroohoone maa | ärimaa |
| 52 | 3094 | kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa / kontori- ja büroohoone maa | ärimaa |
| 53 | 450 | kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitiste maa | tootmismaa |
| 54 | 99 047 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 55 | 9917 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 56 | 10 367 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 57 | 3052 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 58 | 761 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Planeeritava üksikelamu elamumaa krundi minimaalne suurus on 1500 m² ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus on 2000 m². Ehitisealune pind oleneb planeeritavast krundi suurusest. Ridaelamumaa koormusindeks on 600 m2 ühe boksi kohta.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusalade määramisel on arvestatud tee kaitsevööndiga. Kohustuslik ehitusjoon on määratud kruntidel pos nr 1 – 25 ja 27 – 49. Ehitusjoone kaugus krundi piirist jääb vahemikku 10 – 13 m. Krundile pos nr 26 ehitusjoont ei määrata arvestades kuju asukohta ja kuju. Ehitusjoont ei pea järgima abihoonete rajamisel.

Elamualade vahetus läheduses eelistada eelkõige piirkonna elanikkonda teenindava ärimaa arendamist. Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äritegevust. Ärimaade hoonestamisel järgida välja töötatud piirkondlikke ehitusnõudeid.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: moodustatud üldkasutatava maa krunt planeeringuala läänepoolsele osale rohevõrgustiku ala kohale. Üldkasutatava maa osakaal on 46% planeeringualast.

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

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone) | Ehitiste suurim lubatud ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus:  põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruseli- sus: maa- pealne / maa-alune | Abihoone suurim korruseli- sus: maa- pealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 4 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 5 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 6 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 7 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 8 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 9 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 10 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 11 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 12 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 13 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 14 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 15 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 16 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 17 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 18 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 19 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 20 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 21 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 22 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 23 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 24 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 25 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 26 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 27 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 28 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 29 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 30 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 31 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 32 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 33 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 34 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 35 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 36 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 37 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 38 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 39 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 40 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 41 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 42 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 43 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 44 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 45 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 46 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 47 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 48 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 49 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 50 | ÄK / ÄB 100% // Ä 100% | 2 (2 / -) | 425 m² | 9 m / - | 2 / -1 | - |
| 51 | ÄK / ÄB 100% // Ä 100% | 2 (2 / -) | 585 m² | 9 m / - | 2 / -1 | - |
| 52 | ÄK / ÄB 100% // Ä 100% | 2 (2 / -) | 460 m² | 9 m / - | 2 / -1 | - |
| 53 | OK 100% // T 100% | - | - | - | - | - |
| 54 | HP 100% // Üm 100% | 2 (- / 2) | 100 m² | - / 5 m | - | - |
| 55 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 56 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 57 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 58 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

Ärimaa hoonete kõrgus peab proportsionaalselt langema, s.o lubatud maksimaalne kõrgus 9 m elamute kontaktvööndis.

Elamute juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: kaksikelamud ja ridaelamud 0 – 30°, üksikelamud 0 – 45°, ärihooned 0 – 15°, sh tuleb lähtuda tingimusest, et ühte tüüpi hoonetel tuleb ette näha ühesugune katusekalle;

katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga;

katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk;

välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, tellis ja ilmastikukindel ehitusplaat;

välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Välisviimistluse osas on antud mitmeid valikuvariante. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Antud planeeringu puhul on tegemist kompaktse suure elamuala (alates 49 elamuühikut või 8 ha) planeerimisega ja kui soovitakse planeeringu lähtetingimustes etteantud tingimusi muuta, tuleb terviklahenduse saamiseks korraldada arhitektuurikonkurss detailplaneeringule või hiljem, sobivaima hoonestustüübi leidmiseks.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

Kogu planeeritaval alal elamumaa sihtotstarbeliste kruntide ehitusprojektide koostamisel järgida ühtset arhitektuurset lähenemist.

## Avalik ruum

Joonistel AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan on märgitud krundile pos nr 54 ala, kuhu tohib rajada mänguväljakuid, palliplatse, välijõusaali, haljasala ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi. Mänguväljakud rajada erinevatele vanusegruppidele suunatud atraktsioonidega.

Paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid. Rajatav terviserada ühendada jalgratta- ja jalgteedega ning naaberalale planeeritud terviserajaga (Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering). Rajatiste ja teede projekteerimisel säilitada võimalikult palju kõrghaljastust. Terviseradade rajamisel tuleb rohevõrgustiku alal paiknev metsamaa säilitada vähemalt 90% ulatuses.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 54) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes omal kulul projekteerib ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile ehitab välja detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, terviserajad ja haljasala.

## Piirded

Piirdeaia kõrgus elamumaal maksimaalselt 1,5 meetrit kõrge. Piirete maksimaalne kõrgus ärimaa sihtotstarbega krundil 2,0 meetrit. Kaksikelamu ja ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsud planeeritavale alale olemasolevatelt kohalikelt teedelt Kindluse tee ja Liiva tee. Planeeritud krunt pos 58 annab võimaluse olemasoleva Liiva tee laiendamiseks ja jalgratta- ja jalgtee rajamiseks. Planeeritud krunt pos 57 ühendab olemasoleva Kindluse tee kinnistuga Kindluse tee L7, kuhu on ette nähtud varem koostatud ja kehtestatud detailplaneeringuga Kindluse tee jätk.

Planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 55 ja 56, kuhu on ette nähtud sõidutee koos jalgratta- ja jalgteega. Planeeritavad jalgratta- ja jalgteed kavandada vähemalt tasemega „hea”.

Planeeritud kruntidele pos 50, 51 ja 52 (ärimaa) on ette nähtud mahasõit krundile Kindluse teelt ja Liiva teelt. Pargialade jalgteed on planeeritud valgustatud teedena. Teede täpsed asukohad ja laiused määratakse pargialade haljastusprojektide käigus.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut. Planeeritud kruntidele pos 55 ja 56 projekteerimisel näha ette liiklust rahustavad meetmed, nt kiiruse piirang, künnised vms. Ehitusprojektiga määrata jalakäijate ülekäigurajad / ületuskohad jalgratta- ja jalgteede ning sõiduteede ristumiskohtadel.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Ehitise otstarve | Asutuse/elamu asukoht | Normatiivne  parkimiskohtade arv | Planeeritud  parkimiskohtade arv |
| **Väikeelamute ala** |
| Planeeritud üksikelamud | 3 parkimiskohta eluasemele | 35 ×  3 = 105 | 105 |
| Planeeritud kaksikelamud | 2 parkimiskohta eluasemele | (9 × 2) × 2 = 36 | 36 |
| Planeeritud rida-elamud (4 korterit) | 2 parkimiskohta eluasemele | (5 × 4) × 2 = 40 | 40 |
| Planeeritud ärimaa  pos nr 50 | 60 m² brutopinnale  1 parkimiskoht | 850 / 60 = 14 | 14 |
| Planeeritud ärimaa  pos nr 51 | 60 m² brutopinnale  1 parkimiskoht | 1170 / 60 = 20 | 20 |
| Planeeritud ärimaa  pos nr 52 | 60 m² brutopinnale  1 parkimiskoht | 920 / 60 = 15 | 15 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | **230** | **230** |

Ärimaa kruntidel pos nr 50 – 52 tuleb liigendada parklad väiksemateks, kuni 20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lahendada ärimaa kruntide pos nr 51 – 52 jalgrataste parkimine. Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Põhijoonisel AS-04 on näidatud jalgrattaparkla võimalik asukoht. Rattaparklad peavad olema rattakasutaja loomuliku liikumistee lähedal, nähtavad, hea juurdepääsuga ning nende kaugus lõppsihtkohast peab olema vastavuses parkimise eesmärgi ja kestusega.

Tabel 5. Jalgratta parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos nr** | **Ehitise liik** | **Keskuse klass** | **Normatiivne**  **parkimiskohtade arv** | |
| **mujal** |
| **Pos 50** | Asutused | 1 / 100 | 850 / 100 =  9 | |
| **Pos 51** | Asutused | 1 / 100 | 1170 / 100 = 12 | |
| **Pos 52** | Asutused | 1 / 100 | 920 / 100 = 10 | |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | | | | **31** | |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

### Liiklusuuring

Planeeringuala ja selle lähiala teedevõrgu kohta on koostanud Osaühing Stratum jaanuaris 2023 liiklusuuringu (töö nr 2022-T158), mille eesmärk oli analüüsida detailplaneeringu ellu viimisel avalduvat mõju ümbritsevale tänavavõrgule ning käesoleva detailplaneeringu planeeritud liikluslahendust. Väljavõte uuringust:

*Sepaniidu DP objektid võib ellu viia olemasolevat teedevõrku kasutades, juurdepääsutee rajamisel DP alani muutub Kindluse tee – Liiva tee ristmik neljakülgseks reguleerimata ristmikuks. Tallinna väikese ringtee rajamisel ning sellele Liiva tee ühenduse loomisel muutub Kindluse tee liiklussagedus väiksemaks, kuna mööda Liiva teed on suure läbilaskevõimega magistraalile parem juurdepääs, kui Vana-Tartu maantee kaudu. Peatee suund on ja peaks jääma ka tulevikus Liiva tee suunaliseks.*

Planeeringulahenduses on arvestatud kõigi liiklusuuringus antud soovitustega. Kruntide planeerimisel on arvestatud perspektiivse ringristmiku ruumivajadusega Kindluse tee ja Liiva tee ristumisel. Planeeritud jalgratta- ja jalgteed on ühendatud Kindluse teele projekteeritud jalgratta- ja jalgteedega.

### Tee kaitsevöönd

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale. Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Tee kaitsevööndid:

* Kindluse tee (projekteeritud) kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
* Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
* kruntidel pos nr 55 – 56 asuvate sõiduteede kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m.

Tee kaitsevööndid on esitatud joonistel AS-03 Tugiplaan, AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Suur osa alast on liigniiske, kohati vesine. Haljastust kasvab ala idapoolsemas osas ja keskosas hajusalt ja paiguti. Ala läänepoolsemas osas kasvab puistu.

Ärimaa sihtotstarbega krundi minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 20%, krundi iga 600 m² kohta nähakse ette üks puu, mille täiskasvanu kõrgus on 10 m ja elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Krundile pos nr 51 on määratud kohustuslik kõrghaljastusega puhverala.

Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m.

Tabel 6. Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil.

|  |  |
| --- | --- |
| Krundi pos nr | Min puude arv krundil |
| 1 – 5 | 8 puud |
| 6 – 14 | 7 puud |
| 15 – 49 | 5 puud |
| 50 | 5 puud |
| 51 | 7 puud |
| 52 | 5 puud |

Olemasolev kõrghaljastust lugeda min puude arvu hulka krundil. Täpne istutavate puude arv täpsustub hoonete ehitusprojektiga. Tingimused olemasoleva haljastuse säilitamiseks vaata käesoleva seletuskirja ptk 5.8.1.

20,0 meetri laiusel teemaal tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10 meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke ja kruntide juurdepääse.

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks harilik mänd, kased, rabe remmelgas, sanglepad, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, lodjapuud, kuslapuud, magesõstar, pajud, samuti harilikud kuused madalakasvuliste sortide või pügatavate hekkidena. Ala idaosasse (Liiva tee poolsemasse) osasse ka harilik tamm ja viirpuid. Soovitatav on istutada erinevaid tiheda võraga põõsaid ja puid, mis kaitseb teedelt tuleva saaste ja müra eest elukeskkonda.

Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit.

Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

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

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” ja puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

### Haljastuse hinnang

Sepaniidu, Liivaliini ja Sepapõllu maaüksuste haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 22.01.2023, töö nr 407/2023.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Idapoolsema osa vaadeldavast alast moodustab endine haritav maa, kus on hajusalt kasvama hakanud noored puud ja põõsad. Vaadeldava ala keskosa on tugevalt liigniiske, kohati vesine. Seal kasvavad peamiselt pajust ja remmelgatest koosnevad, mõnel pool ka halli lepa osalusel puude ja põõsaste rühmad. Ala läänepoolsemas osas on osa ala raiesmik, kus kasvanud puistu on likvideeritud ning kasvama on jäetud üksikud puud, peamiselt männid.*

*Kokku identifitseeriti ja hinnati 46 haljastuslikku objekti, millest 17 on puude ja põõsaste rühmad, 23 põõsaste rühmad või põõsastikud, 2 puistut, 3 puude rühma ja 1 raiesmik. Vaadeldaval alal I väärtusklassi (väga väärtuslikke), II väärtusklassi (väärtuslikke) ega V väärtusklassi haljastuslike objekte ei esine (V väärtusklassi puid esineb küll puistute ja puude ja põõsaste rühmade koosseisus ~15%). III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 1 puistu ja 2 puude ja põõsaste rühma. IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud kogu ülejäänud haljastus.*

Haljastusliku hinnangus kajastatud soovitused planeeringualale:

* Võimalusel tuleks säilitada võimalikult suur osa III väärtusklassi hinnatud haljastusest ja seal kasvavate puude kasvutingimusest;
* IV väärtusklassi haljastust oleks ilmselt võimalik säilitada eelkõige ala läänepoolsemas osas, Liiva tee pool kasvavate noorte puude osas. Sealt võiks võimalusel osa noori puid säilitada, eelkõige noored männid ja noored kased. Noori mände ja kaski on võimalik seal ka ümber istutada. Lisaks mändidele ja kaskedele võiks võimalusel säilitada osa Liiva tee ääres kasvavaid puid ja põõsaid, neid võimalusel harvendades;
* Ala keskosas on võimalik säilitada enamik haljastust vaid juhul, kui see säilitatakse tervikuna ehk ka kasvutingimused oluliselt ei muutu;
* Raiesmikul (haljastuslik objekt nr 37) on enamik puid likvideeritud ning alles jäänud puudest osa on kasvutingimuste muutumisel hukkunud, seega raiest alles jäetud puud ei ole väga hästi kasvukeskkonna muutusele vastu pidanud. Kuna tegemist on potentsiaalselt ohtlike suurekasvuliste puudega, on mõistlik seda puude säilitamise võimalikkusel arvestada (hoonete või mängualade planeerimisel lähedusse);
* Liivaliini kinnistul säilitada puistu võimalikult tervikuna või võimalikult suurte puude rühmadena;
* Planeeringualal kasvavad noored puud ja samuti põõsad on tõenäoliselt kasvutingimuste osas kohanemisvõimelised ning noori puid võiks võimalusel säilitada, kus need otseselt ehitustegevusele ette ei jää. Samuti võib võimalusel kasvama jätta põõsad ja põõsaste rühmad;
* Kindlasti tuleb aga silmas pidada, et puid ei saa säilitada seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm. Ka ei ole mõistlik säilitada neid puid, mille võra all on tarvis teha kaevetöid, kuna eeldatavalt saavad puude juured sel juhul liialt ulatuslikult kahjustada;
* Nii puude kui ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimisel on eetiline arvestada lindude pesitsusperioodiga, mistõttu tuleks vältida ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimist aktiivseimal pesitsusajal aprilli keskpaigast suve keskpaigani;
* kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleb kindlasti arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega (ligikaudu võra ulatuse projektsioon maapinnal), et neid mitte vigastada ja puid seeläbi kahjustada.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Lähimad olemasolevad hüdrandid paiknevad Liiva teel, lähim neist u 850 m kaugusel. Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kolmest hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

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. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Kaksikelamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Rae valla jäätmehoolduseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmeid, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 21,61 ha

Kavandatud kruntide arv 58

Krunditava ala maa bilanss:

üldkasutatav maa 99 041 m2 46%

elamumaa 82 639 m2 38%

transpordimaa 24 170 m2 11%

ärimaa  9 835 m2  5%

tootmismaa    450 m2

## Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1 – 7, 9 – 52

* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 8

* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 52

* reaalservituut juurdepääsuks pos 50 krundile.

Pos 53

* reovee kanalisatsioonitrassile ja kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 54

* veetrassile, sademevee kanalisatsioonitrassile ja kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos 55

* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos 56

* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

Pos 57

* sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile ja sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Pos 58

* sidekaabli ja maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

**Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

Katastriüksus Haigru park P1 (katastritunnus 65301:001:1681):

* veetrassile ja reovee survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Auli tee (katastritunnus 65301:001:1704):

* veetrassile ja reovee survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Liiva tee 39 // Liivatalu (katastritunnus 65301:001:0203):

* veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kindluse tee L9 (katastritunnus 65301:001:5983):

* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kindluse tee L7 (katastritunnus 65301:001:6009):

* veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Liiva tee L4 (katastritunnus 65301:001:5971):

* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kindluse tee L6 (katastritunnus 65301:001:6001):

* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kindluse tee L3 (katastritunnus 65301:001:3290):

* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kindluse tee L5 (katastritunnus 65301:001:3862):

* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Lõo tee L1 (katastritunnus 65301:001:1465):

* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 21.06.2022 a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 086.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Liiva tee L5 (katastritunnusega 65301:001:5971, planeeringuala kõrval), Kindluse tee L7 (katastritunnusega 65301:001:6009, ühinemispunkt 64 meetri kaugusel planeeringualast) ja Auli tee (katastritunnusega 65301:001:1704, ühinemispunkt 55 meetri kaugusel planeeringualast). Liiva tee L5 ja Auli tee katastriüksuste ühinemispunktid on varem planeeritud veetorustikesse. Liiva tee L 5 katastriüksuse kohale on kehtestatud „Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering”. Auli tee kohale on kehtestatud „Otsa 2 kinnistu detailplaneering”. Kruntide pos nr 51 ja 52 ühinemine veevarustusega on Liivatalu kinnistul asuvast veetorustikust.

Detailplaneeringu ala nõuetekohane ühendamine ühisveevärgiga on võimalik pärast detailplaneeringute „Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering” ning „Otsa 2 kinnistu detailplaneering” planeeritud veetorustike rajamist Aktsiaselts ELVESO poolt.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 1173,0 m3/kuus (39,1 m3/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 1173,0 m3/kuus (39,1 m3/d).

Planeeringuala reoveed suunatakse planeeritud reoveepumplasse ning sealt edasi surve kanalisatsioonitrassiga Auli teele kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud reovee kanalisatsioonitrassi. Sealt edasi suunatakse isevoolse kanalisatsioonitrassiga Auli tee reoveepumplasse. Detailplaneeringu alalt ärajuhitava reovee ühendamine ühiskanalisatsiooniga on võimalik peale Rae valla ÜVK arengukavaga ette nähtud „RVP Auli tee” reoveepumpla ning ühendustorustiku rajamist Aktsiaselts ELVESO poolt. Detailplaneeringu ala reovee nõuetekohane ärajuhtimine on võimalik pärast „Haava” reoveepumpla rekonstrueerimist ja reovee suunamist rekonstrueerimist vajavasse „Põdra” reoveepumplasse.

Kruntide pos nr 51 ja 52 reoveed suunatakse Liivatalu kinnistul asuvasse isevoolsesse reovee kanalisatsioonitorustikku.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Tabel 7. Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes.

| Krundi pos nr | Vee kogus (m3/kuus) | Vee kogus max (m3/d) | Olmereovee kogus (m3/kuus) | Olmereovee max kogus (m3/d) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 36 | 1,2 | 36 | 1,2 |
| 2 | 36 | 1,2 | 36 | 1,2 |
| 3 | 36 | 1,2 | 36 | 1,2 |
| 4 | 36 | 1,2 | 36 | 1,2 |
| 5 | 36 | 1,2 | 36 | 1,2 |
| 6 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 7 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 8 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 9 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 10 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 11 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 12 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 13 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 14 | 24 | 0,8 | 24 | 0,8 |
| 15 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 16 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 17 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 18 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 19 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 20 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 21 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 22 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 23 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 24 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 25 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 26 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 27 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 28 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 29 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 30 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 31 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 32 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 33 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 34 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 35 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 36 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 37 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 38 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 39 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 40 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 41 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 42 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 43 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 44 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 45 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 46 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 47 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 48 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 49 | 12 | 0,4 | 12 | 0,4 |
| 50 | 40 | 1,2 | 40 | 1,2 |
| 51 | 50 | 1,6 | 50 | 1,6 |
| 52 | 40 | 1,2 | 40 | 1,2 |
| Kokku | **946** | **31,2** | **918** | **31,2** |

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem. AS-05 Tehnovõrkude koondplaani joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapinna reljeef langeb edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 37.06 – 42.80 m.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires.

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”.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Planeeritud sademevee kanalisatsioonitrass juhitakse planeeringuala üldkasutatava maa krundil olemasolevasse kraavi. Planeeringus on antud sademevee ära juhtimise põhimõtteline skeem, mis näitab ära planeeritud eesvoolu. Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevete kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus. Vaadeldava piirkonna sademevee eelvooluks on olemasolevad kraavid, mis viivad oma veed Ülemiste järve. Eelvoolukraavid tuleb puhastada.

Kruntide pos nr 50 – 52 parkla varustatakse muda-õlipüüduritega. Parklast kogutakse sademeveed kokku ja suunatakse muda-õlipüüdurisse ning puhastatud vesi juhitakse sademevee kanalisatsioonitrassi. Samuti suunatakse sademevee kanalisatsioonitrassi ärihoonete katustele kogunenud sademeveed. Kõvakattega pindadega aladel rakendada tehnilisi lahendusi, mis vähendavad löökkoormuseid eesvooludele.

Kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, vihmaaedasid ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu. Elamumaal on soovitav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteem, näiteks katustelt kogutava sademevee kasutamine kastmisveena. Ärihoonetel on soovitatav kasutada sademevee taaskasutamise meetmeid nt wc-poti loputusvesi.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonistel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 24.03.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 404736.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on neljakümne kuue krundi kohta 3×2000 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kehtestatud detailplaneeringuga „Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering” kavandatud alajaamast. Planeeringuala keskossa krundile pos 8 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 20 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 21, 27, 41 ja 50. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavate teede äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

* kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
* elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
* tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 01.06.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37970276.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekanalisatsiooni kaev PTR-325, mis asub Lõo tee L1 katastriüksusel (katastritunnusega 65301:001:1465).

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule ning äri- hoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

### Soojavarustus

Gaasiga varustamine lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt 16.03.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr T - 588 ja AS Gaasivõrk 19.09.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-5/182-22.

Gaasivarustuse ühinemispunktid asuvad planeeritud krundil pos nr 49 ning Auli teel, kus asuvad olemasolevad gaasitorustikud. Krundil pos nr 49 ühinemispunkti juurde krundile pos nr 47 on ette nähtud gaasivõrgu mõõdusõlm. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile. Kruntidele on planeeringuga ette nähtud üks gaasivarustuse liitumispunkt ühe krundi kohta.

Gaasipaigaldis planeerida maa-alusena ja vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste kehtivate normdokumentide nõuetele vastavalt. Gaasitorustike ehitamise tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised lähteandmed väljastab Energate OÜ kehtestatud detailplaneeringu, tellija liitumisavalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.

Alternatiivina on hoone küttesüsteem võimalik lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on vertikaalne maasoojusküte ja märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi). Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui   2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# Keskkonnatingimused ja võimaliku keskkonnamõju hindamine

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksik-, kaksik- ja ridaelamute ning ärihoone planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeringuala hoonestataval alal puudub;
* tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“;
* planeeringuala asub osaliselt Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku piirkonnas;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt EELIS-e (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri andmetel seisuga 16.05.2023 on Järvekülas ja Lehmja külas inventeeritud III kaitsekategooria kaitsealuste linnuliikide rukkiräägu (Crex crex; KLO9131685, KLO9131684), kuldhänilase (Motacilla citreola; KLO9131681) ja hiireviu (Buteo buteo; KLO9131680) elupaigad.
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 09.08.2022) ei asu Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (09.08.2022) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub. Planeeringualale ulatub vähesel määral kultusekivi kaitsevöönd;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (09.08.2022) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon;
* soojussaared;
* rohevõrgustik ja kaitsealused liigid;
* võimalik keskkonnamõju hindamine.

## Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

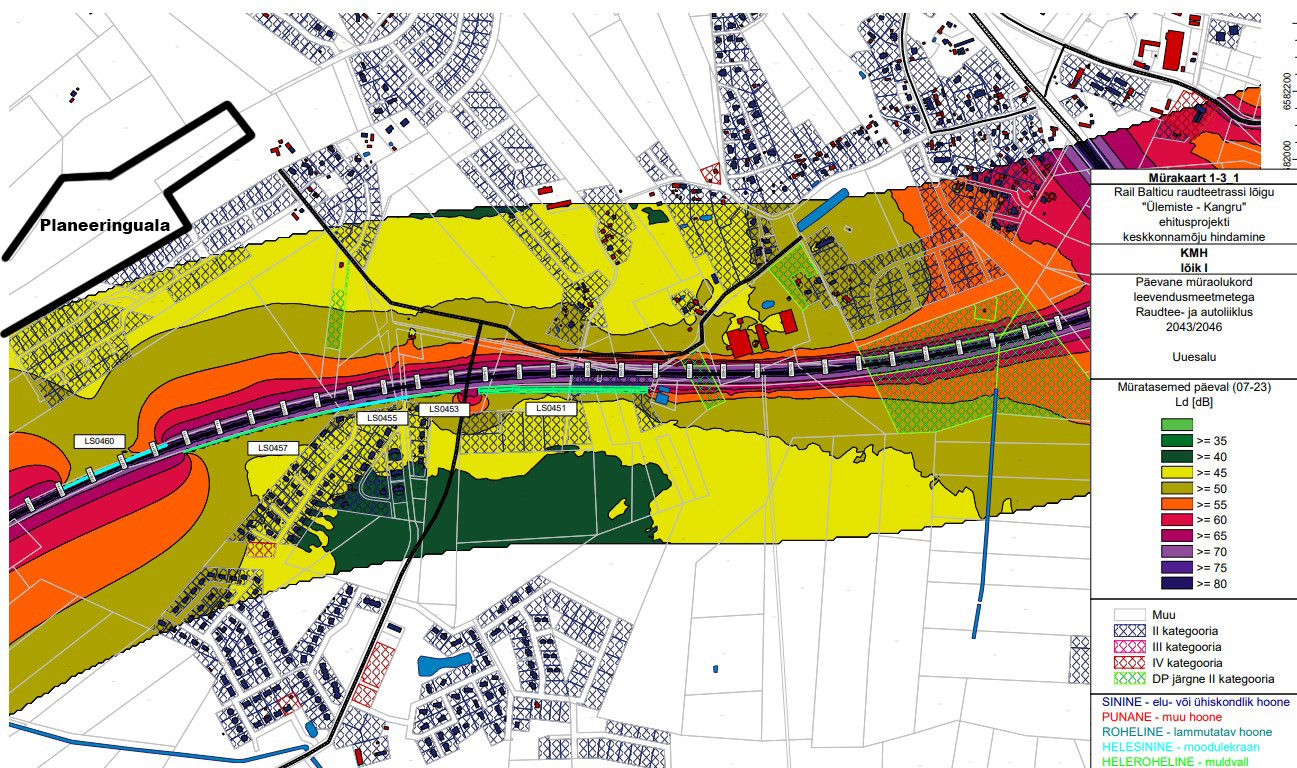
### Rail Baltic

Planeeringualast ca 290 m kaugusele (Rail Baltic nihutamisruumi piir) projekteeritakse Rail Baltic raudteetrassi rajamist.

02.08.2022 kirjaga nr 16-6/19-3201-113 on tunnistatud Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Ülemiste-Kangru“ ehitusprojekti keskkonnamõju hindamise (KMH) aruande nõuetele vastavaks.

KMH raames on koostatud Kajaja Acoustics poolt 03.12.2021 „Keskkonnamüra hinnang”, millest selgub, et planeeringualale projekteeritud raudteetrassi müra ei ulatu.

Joonis 1. Väljavõte „Keskkonnamüra hinnangu” mürakaardist.



## Põhjavesi ja pinnavesi

Detailplaneeringu ala on kaitsmata põhjaveega ala. Kaitsmata põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

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”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti geoloogiline baaskaart, Maa-amet, Eesti Geoloogiateenistus 2021) järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et need ei mõjutataks elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m3 (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” toodud normidele.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab 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. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

### Radooni mõõtmisaruanne

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande, koostatud PML Balti OÜ poolt 02.01.2023, kohaselt on kõigis uuringupunktides Sepaniidu kinnistul Rn sisalduse tase normaalne. Planeeringualal on pinnase radoonisisaldus 24 – 37 kBq/m3.

## Rohevõrgustik ning kaitsealused liigid

Planeeringuala läänepoolne osa (krundid pos nr 32, 33 ja 54) jääb Rae valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alale. Avaliku ruumiga (krundile pos nr 54) seotud rajatiste ehitamine rohevõrgustiku alale lubatud ei ole, v.a terviseraja rajamine ühendamaks see naaberalale planeeritud terviserajaga. Planeeringuga nähakse ühe elamumaa ehitustegevust rohevõrgustiku äärealal ja avaliku ruumi rajatised ehitatakse väljapoole rohevõrgustikku, seega on tagatud rohevõrgustiku toimimine. Kavandatav tegevus ei kahjusta stabiilset keskkonnaseisundit ning ala hoiab ka edaspidiselt inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine ja keemiliste elementide looduslikud ringed).

EELIS-e (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri andmetel on Järvekülas ja Lehmja külas inventeeritud III kaitsekategooria kaitsealuste linnuliikide rukkiräägu (Crex crex; KLO9131685, KLO9131684), kuldhänilase (Motacilla citreola; KLO9131681) ja hiireviu (Buteo buteo; KLO9131680) elupaigad.

III kaitsekategooriasse arvatakse liigid, mille arvukust ohustab elupaikade ja kasvukohtade hävimine või rikkumine ja mille arvukus on vähenenud sedavõrd, et ohutegurite toime jätkumisel võivad nad sattuda ohustatud liikide hulka.

Tegemist on väljaspool kaitstavaid alasid registreeritud liikide esinemisalaga, kus tegevustes tuleb juhinduda looduskaitseseaduse § 55, mille lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud. Keskkonnaameti hinnangul on kehtestatud planeeringute alusel võimalik tegevuste elluviimine, kuid juhinduda tuleb isendi kaitse põhimõtetest.

## Soojussaared

Kuna ärimaa kruntidel pos nr 50 – 52 tekivad suuremad asfaltkattega ja katustega alad, siis on vajalik kasutusele võtta soojussaare efekti leevendavad meetmed.

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

* taimkate, rohealade säilitamine ja täiendavate alade loomine. Taimed ja puud on olulised eelkõige seetõttu, et need jahutavad õhku oma loomuliku niiskuse aurustamisega. Lisaks puudel on ka lisaväärtus, sest pakuvad varju otsese päikese eest;
* pindade värv, kasutades valgeid ja heledaid toone erinevate objektide puhul (katused, hoonete fassaad, kõnniteed jne);
* kasutada energiasäästlikke kliimaseadmeid ja muid kodumajapidamise ja tööstuse seadmeid, mis võivad oma töö energiaga lisasoojust eraldada õhku.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks antud planeeringu osas.

# Keskkonnalubade taotlemise võimalus

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleks- luba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik-, kaksik- ja ridaelamud ning väikese mahuga peamiselt piirkonda teenindavad ärihooneid. Suurima ärihoone brutopinnaga kuni 950 m2 eeldatav reovee kogus on kuni 50 m3/kuus, mis võrreldav ridaelamus kasutatava reovee kogusega. Keskkonnalubade taotlemise vajadus täpsustada ärihoonete ehitusprojektide koostamisel.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise 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.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt / tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Rae valla arengukava 2021 – 2030 kohaselt jaguneb Rae vald neljaks kandiks, mis on nii pindalalt, asustustiheduselt kui ka majandusstruktuurilt küllaltki erinevad. Konkreetne planeeringuala asub Peetri kandis, mis on eelistatud elamupiirkond ning kõige kiiremini kasvanud ja suurima elanikkonnaga. Sepaniidu detailplaneeringuga kavandatakse 70 elamisühikut, mis toob Peetri kanti juurde 215 elanikku (Rae valla leibkonna kordaja 2021. aasta rahva ja eluruumide loenduse tulemuste põhjal on 3,07). Peetri kandis on määratud juurdekasvuks 500 elanikku aastas (aktsepteeritav hälve +/- 15%). Uute elanike lisandumine piirkonda tõstab koormust sotsiaalsele taristule. Selle leevendamiseks toetab planeeringust huvitatud isik sh näiteks sotsiaalobjektide rajamist. Samuti on planeeringala kõrval, Liiva tee ja Kindluse tee nurgal, ette nähtud ühiskondlike hoonete kinnistu, mis samuti võimaldab leevendada uute elanike lisandumisega piirkonnas sotsiaalse taristu survet.

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol, millega kaasneb ka avaliku ruumi loomine kogukonna elanikele. Sepaniidu detailplaneering ühendab kaks varasemalt kehtestatud detailplaneeringut terviklikuks keskkonnaks: Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175 kehtestatud „Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering” ja Rae Vallavalitsuse 21.03.2006 korraldusega nr 97 kehtestatud „Otsa 2 kinnistu detailplaneering“. Planeeringualale on kavandatud ulatuslik, ligi ühe hektari suurune, avalik üldkasutatav rohe- ja puhkeala terviseradade ja mänguväljakutega. Ühtlasi on sellele alale kavandatud terviserajad osa piirkonna ühtsest terviseradade võrgustikust, mis ühendab terviserajad kehtestatud ja rajamisel olevate planeeritud naaberaladega. Planeeringus ettenähtud üldkasutatav maa tagab erinevatele vanusegruppidele vaba aja veetmise võimalusi. Planeeringulahendus näeb ette ka kolm piirkonda teenindavat ärimaa krunti, mis loovad kohalikule elanikule võimalused sissetulekuks uute töökohtade näol ning samas ka võimaluse kaupu ja teenuseid tarbida kodu lähistel.

Ühistranspordi ühendus on piirkonnas veel välja arendamisel. Hetkel teenindab piirkonda avalik liin nr 162, mis ühendab piirkonna Tallinna kesklinnaga ning omavalituse poolt korraldatud siseliin R6 Uuesalu – Peetri kool, mis tagab kooliõpilaste transpordi hommikul ja pärastlõunal piirkonna põhikoolidesse. Lähim olemasolev bussipeatus planeeringualale on Liiva tee. Uute elanike lisandumisega ja ühistranspordi kasutajate arvu suurenemisega on võimalik kavandada ka piirkonda paremini teenindav ühistranspordivõrgustik. Samuti tekib Peetri piirkondade arendades üha rohkem vajadust ka Põhjapiirkonna üldplaneeringuga planeeritud autonoomse ühistranspordi realiseerimiseks, et tagada kiiremad ja regulaarsemad põhja ja lõuna suunalised ühistranspordiühendused Tallinna, Peetri ja Jüri vahel.

Jalgratta- ja jalgtee (edaspidi JJT) võrgustiku rajamine piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms. mootorsõidukit kasutamata. Sidusad JJT ühendavad nii kõrval paiknevad planeeringud kui tagavad ligipääsu rohe- ja puhkealadele kõigile piirkonna elanikele. Jalgrattaga ja jalgsi liikumise võimalused on kõige olulisemad kooliealistele lastele ja vanuritele, kellele turvaline JJT võrgustik tagab iseseisvad võimalused sihtkohta jõudmiseks ning turvaliselt tervisespordiga tegelemiseks.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Peale ehitusperioodi lõppu võib kaasneda elamute ja ärihoonete sihtotstarbepärase kasutamisega mõningast müra ning liiklussagedus võib tõusta, kuid kavandatud sidusad teed tagavad liikluse hajutamise.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et mõju sotsiaalsele keskkonnale pikemas perspektiivis on pigem positiivne.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Samas suureneb ka omavalitsuse kulu sotsiaalsele infrastruktuurile ja teenustele. Selle leevendamiseks sõlmitakse planeeringu huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel jõukohased kokkulepped. Planeeritud ärihooned võimaldavad panustada kohalikku ettevõtlusse ja tööhõive arengusse. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja planeeritavad rohe- ja puhkealad tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad olulist osa tööhõives - 2021 aasta rahvaloenduse andmetel on Rae valla keskmine vanus 33 aastat. Potentsiaalsed töövõimalused on nii Rae vallas paiknevates ettevõtetes kui ka lähivaldades, eelkõige Tallinnas. Tallinna lähedus võimaldab olenevalt asukohast jõuda tööle ja koju 15 – 45 minutiga ning tarbida Tallinnas paiknevaid teenuseid. Sellest tulenevalt on peamised liikumised Tallinna suunas Vana-Tartu maantee ja ringtee kaudu pealinnas asuvatesse asutustesse ja ettevõtetesse. Suureneva liikluskoormuse hajumiseks on kavandatud pikas perspektiivis Tallinna väikese ringtee rajamine ja antud piirkonnas läbi Andresepõllu planeeringu kavandatava tee ühendamine Liiva teega. Samas panustab planeering säästvate liikumisvõimaluste arendamisse, mis loob turvalise ja mugavama keskkonna jalgsi, jalgratta ja ühistranspordiga liikumiseks ja loob seeläbi eeldused sõiduauto kasutamise vähendamiseks. Nii antud planeering kui ka lähipiirkonnas kavandatud ja töös olevad teised planeeringud panustavad jalgratta- ja jalgtee (edaspidi JJT) võrgustiku loomisesse Järveküla piirkonnas. Selle loomise tulemusena, arvestades, et elukondlikud teenused asuvad planeeringualast sobival jalgsi ja jalgrattasõidu kaugusel, loob JJT eeldused üha suuremaks JJT kasutamiseks, vähendades seega mootorsõidukite kasutamist ja keskkonna saastamist.

Planeeringu elluviimise tulemusena lahendatakse lisaks planeeringualale osa piirkonna taristu rajamisega seotud vajadusest, sh rajatakse sõiduteid, jalgratta- ja jalgteid, tänavalgustust ning tehnovõrke ning muid vajalikke rajatisi.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised, kultuuripärandid või nende kaitsevööndid. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks – peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Samuti näeb planeering ette nõude korraldada arhitektuurikonkurss parima võimaliku terviklahenduse saamiseks.

Planeeringuga kavandatud rohe- ja puhkeala, rajatavad terviserajad ning jalgratta- ja jalgteed avardavad liikumisvõimalusi lisaks planeeringuala elanikele veel ka jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks ka tänastele elanikele, edendades seeläbi piirkonna tervisespordi ja liikumisvõimalusi. Avaliku ruumi planeerimine tekitab ka võimalusi inimestele vahetuteks kohtumiste ja kontaktide tekkimiseks ning toetab seeläbi kogukonna tunde tekkimist. Rohe- ja puhkealadel on ka roll looduskultuuri arendamisel, nt loodusõpperadade rajamise ning nende kasutamise näol.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et mõju kultuurilisele keskkonnale on pigem positiivne kui negatiivne.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud osaliselt hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Sepaniidu planeeringuala paikneb kahe kehtestatud ja elluviimisel oleva planeeringuala vahel ning ühendab keskkonna terviklikult. Planeeringulahendus näeb alale ette üksik-, kaksik- ja ridaelamute ning ärihoonete ehitamist. Hooned rajatakse ühisvõrkude baasil ning samuti on ette nähtud ettevaatusabinõud õnnetusjuhtumite esinemisel. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

Sepaniidu planeeringualale on määratud looduskaitseseaduse alusel III kaitsekategooria kaitsealuse liigi Rukkirääk (Crex crex) Järveküla elupaik. Rukkirääk asustab erinevaid avamaastikke, oluline tähtsus on liigi elupaikade säilitamisel. Rukkiräägu arvukuse vähenemise peamiseks põhjuseks on intensiivne põllumajandus (pesapoegade hukkumine kultuurmaadel).[[3]](#footnote-3) Põllumajandamise lõpetamine ning olulisel määral looduslikku keskkonna säilitamine planeeringu edela- lõuna suunalisel alal annab kaitsealusele liigile soodsamad pesapoegade ellujäämise võimalused. Planeeringulahenduses nähakse ette ka kõrghaljastuse lisamist nii elamumaadele kui ka ärimaadele, mis annab võimaluse nii lindudele kui putukatele paremateks elutingimusteks.

Planeeringulahenduses rajatakse küll suuremaid kõvakattega pindasid (asfalteeritud teed, katused jms.), kuid samuti tuleb tagada kruntide haljastus. Elamumaa kruntidel on ette nähtud iga 300 m2 kohta üks puu ning eeldatavalt kujundatakse hoove ka viljapuude ja põõsastega, mis aitavad keskkonna õhutemperatuuri reguleerida. Samuti on ärimaa sihtotstarbega krundi minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast 20%, krundi iga 600 m² kohta nähakse ette üks puu, mille täiskasvanu kõrgus on 10 m ja elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Ärimaa kruntidel tuleb parklad liigendada väiksemateks, kuni    20-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Seega on soojussaarte tekkimise võimalus viidud minimaalseks. Kuivõrd elamumaade täisehituse maksimaalne protsent on kuni 15% olenevalt krundi suurusest, siis on võimalik sademeveed immutada pinnasesse või kasutada muid looduslähedasi lahendusi, soovitav on rajada sademevee korduvkasutuse süsteeme. Planeeritud on ka sademevee kanalisatsioonitrass, mis juhitakse planeeringuala üldkasutatava maa krundil olemasolevasse kraavi.

Kuna kavandatava tegevuse mõju ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# Planeeringu elluviimise kava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
* planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.

Lähtuvalt Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingule kohustub huvitatud isik seoses avaliku ruumiga:

* omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavad teed, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud ja andma kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
* omal kulul projekteerima ja vastavalt valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, terviserajad ja haljasala;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, terviseradade ja haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu ning andma selle vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule ja terviseradadele kasutusloa väljastamisest ning haljasala rajamisest.

Kohustuse täitmise eelduseks on selleks vajalike kinnistute osade võõrandamine või reaalservituudi / isikliku kasutusõiguse seadmine ning ehituslubade väljastamine kohaliku omavalitsuse poolt.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 15.10.2021 jõustunud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui krunti teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusload.

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Kaitsealuste liikide leiukohad (keskkonnaportaal.ee). [↑](#footnote-ref-3)