

**Töö nr 448**

**Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik**

**Allika, Suur-Allika ja Väike-Allika kinnistute ning lähiala detailplaneering**



TELLIJA: Rae Vallavalitsus (äriregistri kood 75026106)

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: ErKeys OÜ (äriregistri kood 12534285)

juhatuse liige Risto Saaremets

[risto.saaremets@gmail.com](mailto:risto.saaremets@gmail.com)

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

ivepunger@gmail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 56 983 389

arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **MENETLUSDOKUMENDID**
2. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc106367550)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc106367551)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc106367552)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc106367553)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc106367554)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc106367555)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc106367556)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc106367557)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc106367558)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc106367559)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc106367560)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc106367561)

[5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus 8](#_Toc106367562)

[5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded 11](#_Toc106367563)

[5.3. Piirded 12](#_Toc106367564)

[5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 12](#_Toc106367565)

[5.4.1. Tallinna väike ringtee 13](#_Toc106367566)

[5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 14](#_Toc106367567)

[5.6. Tuleohutusnõuded 14](#_Toc106367568)

[5.7. Servituutide seadmise vajadus 14](#_Toc106367569)

[5.8. Tehnovõrkude lahendus 16](#_Toc106367570)

[5.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 16](#_Toc106367571)

[5.8.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 17](#_Toc106367572)

[5.8.3. Elektrivarustus 18](#_Toc106367573)

[5.8.4. Sidevarustus 18](#_Toc106367574)

[5.8.5. Gaasivarustus 18](#_Toc106367575)

[5.8.6. Soojavarustus 19](#_Toc106367576)

[5.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 19](#_Toc106367577)

[5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 20](#_Toc106367578)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 20](#_Toc106367579)

[6.1. Eessõna 20](#_Toc106367580)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 20](#_Toc106367581)

[6.3. Müra ja vibratsioon 21](#_Toc106367582)

[6.4. Põhjavesi ja pinnavesi 21](#_Toc106367583)

[6.5. Radoon 21](#_Toc106367584)

[6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 22](#_Toc106367585)

[7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 22](#_Toc106367586)

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 04.10.2021. a nr T – 565;
* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 08.10.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 389680;
* Telia Eesti AS poolt 26.10.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35717640;
* AS ELVESO 27.10.2021. a tehnilised tingimused nr VK-TT 147.

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo 10.07.2021, töö nr M070721.

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

1. **KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL KOOS KOOSKÕLASTUSTEGA**
2. **seletuskiri**

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla ehitusmäärus;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. 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”.
* katastriüksuse plaan;
* muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

Käesoleva detailplaneeringu eskiislahendus hõlmab Rae vallas Peetri alevikus asuvaid Allika, Väike-Allika ja Suur-Allika katastriüksuseid. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 25,53 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Peetri alevikku ühe keskuse (edaspidi keskus) rajamine. Kavandatud on rajada polüfunktsionaalse kasutusega keskus, s.o äri- ja elukeskkond koos rekreatsiooni aladega (väljakud, rohealad, vms), kus asuvad kortermajad, ridaelamud, piirkonda teenindavad hooned ja transpordikeskus.

Moodustatakse elamumaa, elamu- ja ärimaa, ärimaa, üldkasutatava maa, ühiskondlike hoonete maa ning transpordimaa krundid.

Planeeringuala läbib projekteeritud Tallinna Väikese ringtee koridor ning trammitee.

Planeeringualast idasuunas elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbelistele Vana-Tartu mnt 61, 61a ja 61b kinnistutele koostatakse detailplaneeringut, mis jagab kinnistud elamumaaks, ärimaaks, äri-elamumaaks ning üldkasutatavaks maaks.

Lähiala olemasolev hoonestus on hetkel üksik-, rida- ja korterelamud. Planeeringualast lääne- ja edelasuunas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega elamumaad. Rajatud on ühepere- kahepere-, rida- ja korterelamuid. Lõunasuunas asuv Nurga maatulundusmaale on Rae valla üldplaneeringuga ette nähtud keskusemaa, mida läbib ka perspektiivne maantee. Idasuunal Loopealse-Suurekivi maatulundusmaal 18.06.2021 seisuga detailplaneeringut algatatud ei ole.

2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsel alal asuvad ärihooned. Olemasolev ja planeeritud hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kolmekorruseline ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini. Piirkonnas moodustatud äri- ja tootmismaa kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40 – 50% juurde ning eluhoonetel kuni 20%. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel.

Piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad ärihooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 4 maapealse korrusega osa. Üksik-, rida- ja korterelamud on ühe- või kahekorruselised. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalama kaldega ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret.

Piirkonnas paiknevate korterhoonete elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 2898 – 9257 m².

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on enamjaolt ka välja ehitatud.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmishoonete piirkond, ning uued üksikelamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

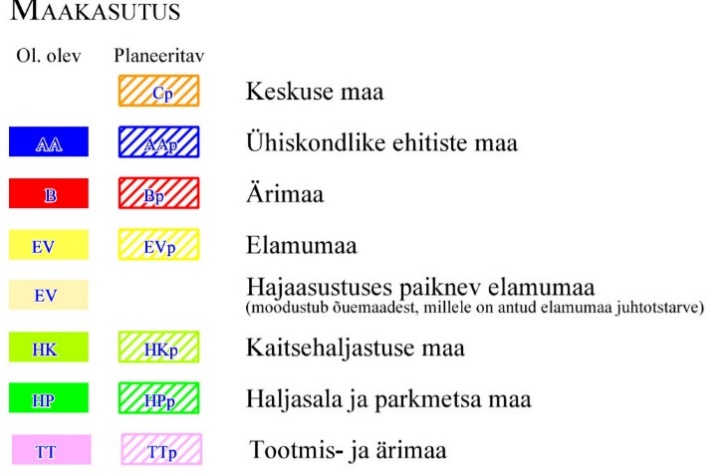
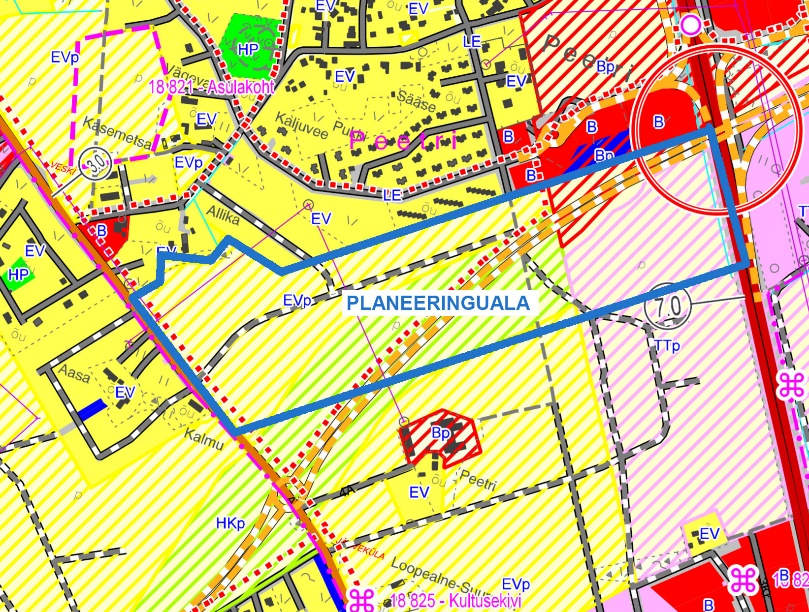
Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus ja Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

**Rae valla üldplaneeringu kohaselt on määratud hoonestuse põhimõtted:**

Rae valla kehtiv üldplaneering näeb antud alale ette elamu-, äri- ja tootmismaad, perspektiivset maanteed ja haljasala.

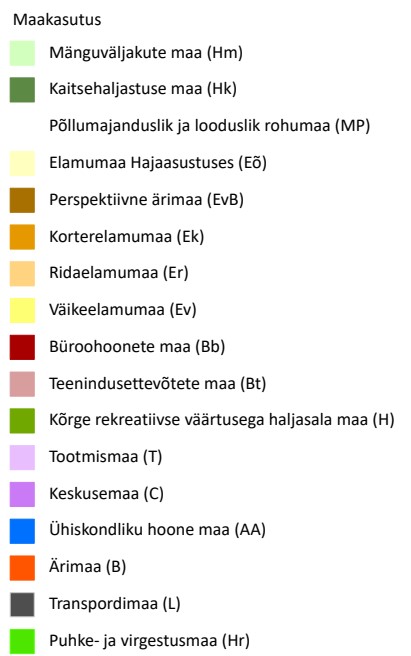
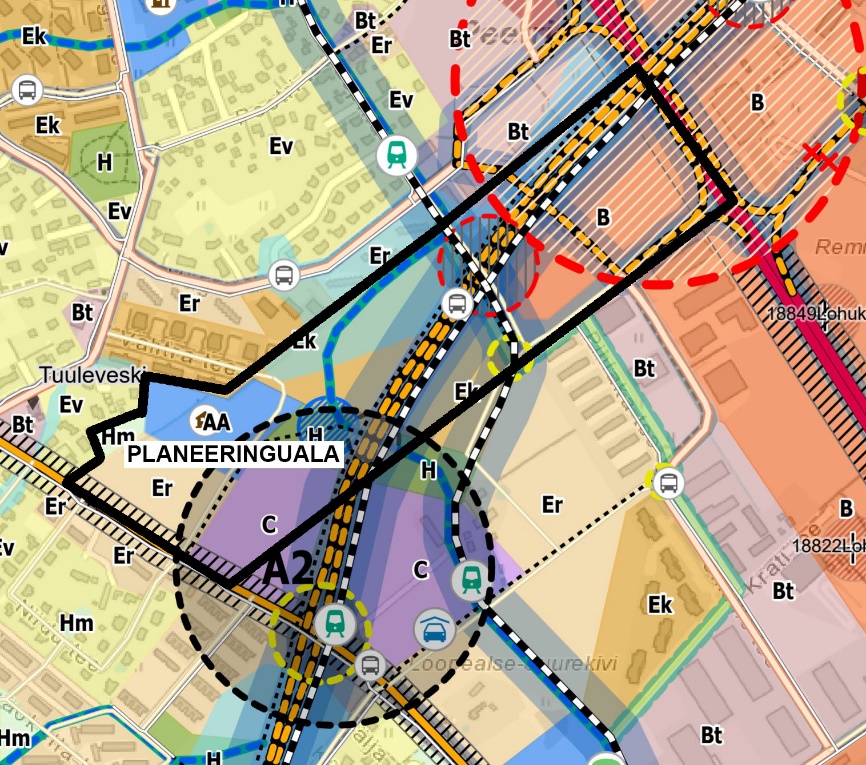
Käesolev detailplaneering on osaliselt vastuolus kehtiva Rae valla üldplaneeringuga. Planeeringuala lahendus näeb ette olemasoleva maantee poolne ala jagamine äri - ja tootmismaa kruntideks ning ülejäänud ala jagatakse korterelamu-, elamu- ja äri-, ühiskondlike ehitiste ning üldkasutatavate maa kruntideks. Arvestatud on projekteeritud maantee ja trammiteega.

*Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist*

**Koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on määratud hoonestuse põhimõtted:**

Rae valla koostamisel põhjapiirkonna üldplaneering näeb antud alale ette keskusemaad, korterelamumaad, ridaelamumaad, ärimaad, ühiskondlike ehitiste maad ja ridaelamumaad. Detailplaneeringuga kavandatu on suures osas kooskõlas koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, välja arvatud ridaelamumaa, mille kohale on kavandatud korterelamud. Käesolev detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt on Allika, Väike-Allika ja Suur-Allika katastriüksusustele kavandatud elamumaa, elamu- ja ärimaa, ärimaa, äri- ja tootmismaa, üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa ning transpordimaa krundid. Detailplaneering järgib Rae valla poolt planeeritud maakasutust. Planeeringu põhjaossa on kavandatud pargiala, mis Vana-Tartu mnt 61, 61a ja 61b katastriüksustele kavandatava üldkasutatava maaga moodustab ühtse haljasala. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud projekteeritud põhimaantee ning trammitee koridoriga.

*Väljavõte koostatavast Rae valla põhjapiirkonna koondkaardist*



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja kõrvalmaantee 11300 Järveküla-Jüri tee vahelisel alal. Juurdepääs alale on kõrvalmaanteelt 11300 Järveküla-Jüri tee, Lepiku, Vahtra ja Allika teelt. Detailplaneering on koostatud 25,53 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Peetri aleviku lõunaosas. Kavandataval alal ei asu olemasolevaid hooneid ega kõrghaljastust. Käsitletava ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 38,17 – 44,64 m vahele*.*

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Allika – (Maa-ameti andmetel 21.06.2021)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:0301
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
* katastriüksuse pindala: 17 9963 m2

Suur-Allika – (Maa-ameti andmetel 21.06.2021)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:0560
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
* katastriüksuse pindala: 72 630 m2

Väike-Allika – (Maa-ameti andmetel 21.06.2021)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:1401
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
* katastriüksuse pindala: 2732 m2

Katastriüksused on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| --- | --- | --- | --- |
| Vana-Tartu mnt 57a | 175 m² | 65301:001:0588 | Tootmismaa 100% |
| Vana-Tartu mnt 57 | 1725 m² | 65301:001:0587 | Elamumaa 100% |
| Vana-Tartu mnt 55 | 1671 m² | 65301:001:0586 | Elamumaa 100% |
| Allikaveski tn 3 | 2250 m² | 65301:001:1398 | Elamumaa 100% |
| Allikaveski tn 1 | 1784 m² | 65301:001:1397 | Elamumaa 100% |
| Vahtra tee 4 | 2971 m² | 65301:001:1634 | Elamumaa 100% |
| Vahtra tee 6 | 3211 m² | 65301:001:1636 | Elamumaa 100% |
| Vahtra tee | 4328 m² | 65301:001:1628 | Transpordimaa 100% |
| Vahtra tee 7 | 3285 m² | 65301:001:1637 | Elamumaa 100% |
| Vägeva tee 17 | 9257 m² | 65301:001:1147 | Elamumaa 100% |
| Vägeva tee 15 | 3732 m² | 65301:001:1145 | Elamumaa 100% |
| Vägeva tee 13 | 3497 m² | 65301:001:1143 | Elamumaa 100% |
| Vägeva tee 11 | 3424 m² | 65301:001:1141 | Elamumaa 100% |
| Lepiku tee T2 | 1311 m² | 65301:001:1126 | Transpordimaa 100% |
| Vägeva tee 9 | 1719 m² | 65301:001:1138 | Ärimaa 100% |
| Vägeva tee 7 | 2350 m² | 65301:001:1135 | Ärimaa 100% |
| Vägeva tee T5 | 697 m² | 65301:001:4142 | Transpordimaa 100% |
| Vägeva tee 3a | 6419 m² | 65301:001:4141 | Ärimaa 50%, Tootmismaa 50% |
| Vägeva tee 1 | 10964 m² | 65301:001:1131 | Ärimaa 100% |
| 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 | 21,29 ha | 65301:001:5782 | Transpordimaa 100% |
| Allika tee 14 | 7522 m² | 65301:001:3242 | Ärimaa 100% |
| Allika tee 16 | 3268 m² | 65301:001:3238 | Ärimaa 100% |
| Allika tee | 8163 m² | 65301:001:3255 | Transpordimaa 100% |
| Allika tee 7 | 4653 m² | 65301:001:3234 | Ärimaa 100% |
| Pihlaka tee | 5300 m² | 65301:001:3254 | Transpordimaa 100% |
| Pihlaka tee 13 | 3158 m² | 65301:001:3246 | Elamumaa 100% |
| Vana-Tartu mnt 61b | 96372 m² | 65301:001:0104 | Maatulundusmaa 100% |
| 11330 Järveküla-Jüri tee | 56586 m² | 65301:001:0594 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs alale on kõrvalmaanteelt 11300 Järveküla-Jüri tee, Lepiku ja Allika teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrgud:

* elektrimaakaabelliin;
* tänavavalgustuse maakaabel;
* kõrgepinge õhuliin;
* kanalisatsioonitorustik;
* kanalisatsiooni survetorustik;
* veetorustik;
* gaasitorustik;
* sidetrass;
* drenaažitorustikud.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas haritav maa. Kõrghaljastust planeeringualal ei kasva.

## Kehtivad piirangud

Kinnistutel asuvad järgmised piirangud:

* veetorustiku, kanalisatsioonitorustiku ja kanalisatsiooni survetorustiku kaitsevöönd 4 meetrit;
* elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 2 meetrit;
* elektriõhuliini kaitsevöönd 20 meetrit;
* gaasitorustiku kaitsevöönd 4 meetrit;
* tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 meetrit (11330 Järveküla-Jüri tee);
* tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 50 meetrit (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1).

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol. Detailplaneeringu eesmärgiks on alal paikneva kinnistute jagamine elamumaa, elamu- ja ärimaa, ärimaa, äri- ja tootmismaa, üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa ning transpordimaa kruntideks.

Korterelamumaa kruntidele ehitatakse 3korruselised korterhooned ja äri- ja tootmismaa kruntidele kuni 3korruselised hooned. Ühiskondlike hoonete maa krundile on ette nähtud 2korruseline lasteaed.

Projekteeritud keskuseala (krundid pos nr 4 – 6) lahendusega on määratud orienteeruvad ehitistealused suurused, hoonete kõrgused ning brutopinnad. Antud ala planeeringulahendus koostatakse pärast arhitektuurikonkurssi, kaasa arvatud üldkasutatavate maa kruntide lahendus.

Detailplaneeringuga on määratud ehitistealused suurused, hoonete kõrgused ning brutopinnad.

## Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud kehtestatud Rae valla üldplaneeringu ja koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest.

**Krunt pos 1**

* Krundi suurus 28 840 m²
* Maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%
* Hoonete arv 6 põhihoonet ja 6 abihoonet
* Ehitisealune pind 4320 m²
* Korruselisus -1k/3k
* Kõrgus 12 m
* Parkimiskohtade arv 192

**Krunt pos 2**

* Krundi suurus 14 400 m²
* Maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%
* Hoonete arv 3 põhihoonet ja 3 abihoonet
* Ehitisealune pind 2160 m²
* Korruselisus -1k/3k
* Kõrgus 12 m
* Parkimiskohtade arv 96

**Krunt pos 3**

* Krundi suurus 9602 m²
* Maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%
* Hoonete arv 2 põhihoonet ja 2 abihoonet
* Ehitisealune pind 1440 m²
* Korruselisus -1k/3k
* Kõrgus 12 m
* Parkimiskohtade arv 64

**Krunt pos 4**

* Krundi suurus 18 283 m²
* Maakasutuse sihtotstarve elamumaa 60%, ärimaa 40%
* Ehitisealune pind 9140 m²
* Korruselisus -2k/4k
* Kõrgus 16 m

**Krunt pos 5**

* Krundi suurus 15 636 m²
* Maakasutuse sihtotstarve elamumaa 60%, ärimaa 40%
* Ehitisealune pind 7800 m²
* Korruselisus -2k/4k
* Kõrgus 16 m

**Krunt pos 6**

* Krundi suurus 15 960 m²
* Maakasutuse sihtotstarve elamumaa 60%, ärimaa 40%
* Ehitisealune pind 7980 m²
* Korruselisus -2k/4k
* Kõrgus 16 m

**Krunt pos 7**

* Krundi suurus 11 347 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%
* Hoonete arv 1 põhihoone ja 5 abihoonet
* Ehitisealune pind 2500 m²
* Korruselisus 2k
* Kõrgus 9 m
* Parkimiskohtade arv 25

**Krunt pos 8**

* Krundi suurus 3634 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 100%
* Hoonete arv 2
* Ehitisealune pind 800 m²
* Korruselisus 3k
* Kõrgus 16 m
* Parkimiskohtade arv 40

**Krunt pos 9**

* Krundi suurus 11937 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%
* Hoonete arv 2
* Ehitisealune pind 4775 m²
* Korruselisus 3k
* Kõrgus 16 m
* Parkimiskohtade arv 110

**Krunt pos 10**

* Krundi suurus 8542 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%
* Hoonete arv 2
* Ehitisealune pind 3415 m²
* Korruselisus 3k
* Kõrgus 16 m
* Parkimiskohtade arv 78

**Krunt pos 11**

* Krundi suurus 8227 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%
* Hoonete arv 2
* Ehitisealune pind 3290 m²
* Korruselisus 3k
* Kõrgus 16 m
* Parkimiskohtade arv 75

**Krunt pos 12**

* Krundi suurus 5805 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%
* Hoonete arv 2
* Ehitisealune pind 2320 m²
* Korruselisus 3k
* Kõrgus 16 m
* Parkimiskohtade arv 54

**Krunt pos 13**

* Krundi suurus 6030 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%
* Hoonete arv 2
* Ehitisealune pind 2400 m²
* Korruselisus 3k
* Kõrgus 16 m
* Parkimiskohtade arv 55

**Krunt pos 14**

* Krundi suurus 6699 m²
* Maakasutuse sihtotstarve ärimaa 50%, tootmismaa 50%
* Hoonete arv 2
* Ehitisealune pind 2675 m²
* Korruselisus 3k
* Kõrgus 16 m
* Parkimiskohtade arv 61

**Krunt pos 15**

* Krundi suurus 3979 m²
* Maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%
* Hoonete arv 1
* Ehitisealune pind 300 m²
* Korruselisus 1k
* Kõrgus 5 m

**Krunt pos 16**

* Krundi suurus 6200 m²
* Maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%
* Hoonete arv 1
* Ehitisealune pind 300 m²
* Korruselisus 1k
* Kõrgus 5 m

**Krunt pos 17**

* Krundi suurus 2420 m²
* Maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%

**Krunt pos 18**

* Krundi suurus 5340 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 19**

* Krundi suurus 6409 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 20**

* Krundi suurus 7109 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 21**

* Krundi suurus 459 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 22**

* Krundi suurus 3790 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 23**

* Krundi suurus 2289 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 24**

* Krundi suurus 2939 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 25**

* Krundi suurus 8930 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 26**

* Krundi suurus 33 945 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 27**

* Krundi suurus 2858 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

**Krunt pos 28**

* Krundi suurus 3716 m²
* Maakasutuse sihtotstarve transpordimaa 100%

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* katusekalle: 0 – 30°;
* väline viimistlus: betoon, klaas, puit, tellis ja ilmastikukindel ehitusplaat.
* katusematerjal: rullmaterjal või plekk;
* keelatud on kasutada imiteerivaid materjale;
* hoone ± 0,00 on planeeritud maapinnast 0,5 – 1,0 m kõrgemale;
* naaberkinnistutel asuvad hooned on võimalik krundi piiril kokku ehitada, kuid sel juhul on vaja hooned omavahel eraldada tulemüüriga;
* välisvalgustuse, tänavamööbli ja avaliku ruumi väikevormide lahendus esitada ehitusprojekti staadiumis;
* hoonete eskiisprojektid peab kooskõlastama valla arhitektiga.

Keskusemaa ja ühiskondlike ehitiste maa kruntidel tuleb vastavalt koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt parima arhitektuurse ja/või linnaehitusliku lahenduse leidmiseks ning hea nüüdisaegse arhitektuurse taseme tagamiseks korraldada keskusaladel arhitektuurivõistlusi. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõude esitamise üle otsustab Rae Vallavalitsus. Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust kaalutakse kõigil juhtudel, mil kavandatakse linnaehituslikult keskses kohas asuva või olulist avalikku huvi pakkuva ehitise ning iga eriti mahuka või silmatorkava ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist või suuremate ja kesksemate hoonestusalade planeerimist. Arhitektuurivõistluse korraldamisel ja läbiviimisel juhindutakse Eesti arhitektuurivõistluste juhendist.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63).

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

**Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine**

Nõuded on määratud ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 29.05.2018 määruse nr 28 „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”.

Lähtudes kehtivast seadusandlusest tuleb tagada hoonete, teede ja platside vastavus Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi välja töötatud määrusele „Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele”. Tagada erivajadusega inimetele ligipääsetavus: hoonesse, parkimisvõimalused, juurdepääsetavad teed ja ühistranspordivõimalused, seega liikumistee ühissõidukite peatumiskohtadeni peab olema ehituslike takistusteta.

Sissepääs hoonesse peab olema sissepääsutasandini astmeteta tõus panduse või muu samaväärse lahenduse abil ning sisenemisala peab olema hästi valgustatud. Hoonesisene avalikult kasutatav ruum peab olema takistuseta ligipääsetav liikumistee kaudu.

## Piirded

Korterelamute krunte ei ole lubatud piirata. Keskusemaale piirdeaeda pigem mitte rajada. Mõjuval põhjusel (nt väikelaste mängualad) võib see olla kuni 1,5 m kõrgune. Ühiskondlike ehitiste maa krundile võib rajada piirdeaia kõrgusega kuni 1,5 m. Äri- ja tootmismaa kruntidel võib piirdeaia suurim kõrgus olla 2 m.

Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest.

Torustike kaitsevööndisse on piirdeaedade rajamine keelatud.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud olemasolevast asfaltkattega kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee, Allika, Vahtra ja Lepiku teelt. Detailplaneerinuga on kavandatud transpordimaa, mis ühendab omavahel kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ja Vahtra tee.

Planeerinualal on arvestatud projekteeritut Tallinna Väikese ringtee ja trammitee koridoridega.

Planeeritav ala paikneb osaliselt riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ning perspektiivse Tallinna väikese ringtee kaitsevööndis. Arvestada tee kaitsevööndis kehtestatud piirangutega. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

* ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada tee kaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
* ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
* takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
* paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
* korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
* kaevandada maavara ja maa-ainest;
* teha metsa uuendamiseks lageraiet;
* teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälist tööd.

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.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis ning Tallinna väikese ringtee liiklussõlmes tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

Kavandatava ala parkimine toimub kruntide siseselt.

Parkimislahendus kruntidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Kruntidel 1, 2 ja 3 on ette nähtud ühele elamuühikule 2 parkimiskohta.

**Kruntide 7 – 14 parkimiskohtade kontrollarvutus**

| Ehitise otstarve | Asutuse asukoht | Normatiivne parkimis-kohtade arv | Planeeritud parkimis-kohtade arv |
| --- | --- | --- | --- |
| Korruselamute ala |
| Pos 7 Ühiskondlike ehitiste maa | Lasteaed 1 / 200 | 5 000 / 200 = 25 | 25 |
| Pos 8 Ärihoone | Asutused 1 / 60 | 2 400 /  60 = 40 | 40 |
| Pos 9 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 1 440 /  60 = 24  12 960 / 150 = 86 | 110 |
| Pos 10 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 1 025 /  60 = 17   9 220 / 150 = 61 | 78 |
| Pos 11 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 987 /  60 = 16   8 883 / 150 = 59 | 75 |
| Pos 12 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 696 /  60 = 12   6 264 / 150 = 42 | 54 |
| Pos 13 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 720 /  60 = 12   6 480 / 150 = 43 | 55 |
| Pos 14 Äri- ja tootmishoone | Asutused 1 / 60  Tööstusettevõte ja ladu 1 / 150 | 802 /  60 = 13   7 223 / 150 = 48 | 61 |

**Parkimiskohad korterelamu- ja keskusemaal vastavalt koostatavale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule**

Arvestamisel näha ette min 2 parkimiskohta ühe elamisühiku kohta, kui ei ole lubatud parkimiskohtade vähendamine või ristkasutus. Autonoomse ühistranspordi peatuse olemasolul 200 m ulatuses on võimalik parkimiskohtade arvu vähendada 20% võrra. Korterelamute juurde tuleb ette näha parkimiskohad elektriautode laadimiseks.

**Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine**

Jalg- ja kõnniteed peavad olema tasase pinnaga ja kõva kareda kattega, mis märgudes ei muutu libedaks. Autoparklates on ette nähtud vähemalt üks koht invaautodele hoone peasissepääsule võimalikult lähedal.

Vastavalt määrusele liikumis- või nägemispuudega inimest teenindava sõiduki ning liikumispuudega juhi sõiduki parkimiseks peab parkimiseks ettenähtud alal olema vähemalt üks protsent kõigist parkimiskohtadest, kuid mitte vähem kui kaks kohta. Kui parkimiskoht asub kõnniteega paralleelselt, võib parkimiskoha laius olla 2,5 m juhul, kui auto servas on vähemalt 1,0 m vaba ruumi. Kavandatud parkimiskoha ja kõnnitee vahelise äärekivi kõrgus ei tohi olla üle 30 mm.

### Tallinna väike ringtee

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee koridor, mis hõlmab enda alla Allika katastriüksusest keskosa ning Suur-Allika katastriüksuse kirdeosa. Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud planeeritavast Tallinna väikesest ringtee liikluslahendusest. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos nr 26) ning kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos nr 21, 22, 23, 25, 27, 28) sellelt maha-/pealesõitude ja kergliiklusteede tarbeks.

Detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrgud ulatuvad Tallinna väikese ringtee koridori. Olemasolevad vee-, reovee kanalisatsiooni- ja gaasitorustikud ning kanalisatsiooni survetorustik on detailplaneeringuga ette nähtud likvideeritavatena ning uued trassid paigutatakse planeeritud transpordimaadele. Trassid paralleelselt sõidutee / kergliiklusteega on paigutatud haljasaladele. Risti üle Tallinna väikese ringtee koridori põhitrassi on käesoleva detailplaneeringuga ette nähtud ainult sidekaabel. Lisaks on risti üle projekteeritud sõidutee, mis jätkab Lepiku teed, käesoleva detailplaneeringuga kavandatud gaasitrass, reovee kanalisatsioonitrass, veetrass, sidekaabel ja madalpinge maakaabel.

Sademevee ärajuhtimise lahenduse koostamisel on võetud arvesse OÜ Reaalprojekt poolt 2018 aastal koostatud töö nr P17056 sademevee kanalisatsiooni lahenduse põhimõtteid. Detailplaneeringu koostaja on valinud lahenduseks planeeritavalt alalt tuleva sademevee keskendamise lahenduse sellele alale rajatavate tiikide abil. Sademevee liikumissuund planeeringualal tiikidest ja kraavidest on edelast kirdesuunas. Planeeringuala kirdeossa on ette nähtud kaks tiiki, üks tiik kummalgi pool Tallinna väikese ringtee koridori. Tiigist, mis asub krundil pos nr 22 suunatakse sademeveed Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud sademevee kanalisatsiooni. Sealt suunatakse vesi üle Tartu mnt Helgi teele planeeritud ja olemasolevate kraavidega Soodevahe peakraavi. Planeeritud tiigist, mis asub äri- ja tootmismaade kruntidel pos nr 9 – 11 suunatakse vesi Tallinna väikese ringtee koridori projektiga projekteeritud sademevee kanalisatsiooni. Sealt suunatakse vesi üle Tartu mnt Radari teele planeeritud ja olemasolevate kraavidega samuti Soodevahe peakraavi.

Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinn väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale.

Arvestada tuleb Tallinna väikese ringteest tulenevate piirangutega. Tee kaitsevöönd on äärmise sõidurea välimisest servast 10 meetrit (Ehitusseadustik § 71). 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.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi Tallinna väikese ringtee liiklussõlmes tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel.

Planeeringus määratud transpordimaade omandamise osas sõlmitakse notariaalsed kokkulepped.

Eeldavalt transpordimaade omandamise osas on kavandatud järgmist:

* pos 21, 22, 23, 25, 27, 28 omandab Rae vald avalikuks kasutamiseks;
* pos 26 (Tallinn väikese ringtee sõidutee lõik) omandab Eesi Vabariik üldriiklikuks kasutamiseks.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

**Krundid pos nr 1 – 3 haljastus, korterelamumaa krundid (vastavalt koostatavale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule)**

Haljastuse osakaal krundil on 20%. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 2 meetrit.

**Krundid pos nr 4 – 6, keskusemaa krundid (vastavalt koostatavale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule)**

Haljastuse osakaal krundil on 20%. Peateede ääres kohustuslik puudeallee. Krundile planeerida minimaalselt iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min 3 m.

**Krunt pos nr 7, ühiskondlike ehitiste maa (vastavalt koostatavast Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule)**

Teede ääres on kohustuslik puudeallee. Krundile planeerida minimaalselt iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min 3 m.

**Krundid pos nr 8 – 15, äri- ja tootmismaa (vastavalt Rae valla üldplaneeringule)**

Haljastuse osakaal krundil on 20%. Teede ääres kohustuslik puudeallee. Krundile planeerida minimaalselt iga 600 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 10 m. Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

Põhijoonise eskiisil on näidatud planeeritava haljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 tabeli 10.2 nõuetele.

Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Põhijoonise eskiisil on näidatud lubatud hoonestusala. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

## 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; 4 – 7; 11; 14 – 15; 17:

* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;

Pos 4 – 7; 11; 14 – 15; 17:

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

Pos 2 – 3, 10, 12:

* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks.

Pos 8:

* veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* sademevee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile, 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks;
* servituudi vajadusega ala ÜVK rajatiste ligipääsuks.

Pos 13:

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

Pos 18:

* planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võruvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võruvaldaja kasuks.

Pos 20:

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

Pos 19, 21 – 22 , 24 – 25:

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

Pos 26:

* veetrassile, kanalisatsiooni survetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks.

**Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

Katastriüksus 11330 Järveküla-Jüri tee (katastritunnus 65301:001:0594):

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

Katastriüksus 11330 Järveküla-Jüri tee (katastritunnus 65301:001:1519):

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

Katastriüksus Vahtra tee (katastritunnus 65301:001:1628):

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

## Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni osas on määratud kinnistute perspektiivne veevarustuse ja reovee eelvoolu vajadus ning põhimõtteline lahendus.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 27.10.2021. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 147.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Suur-Allika lõunaosas (katastritunnusega 65301:001:0560, planeeringualas), Vahtra tee (katastritunnusega 65301:001:1628, planeeringuala kõrval) ja Allika (katastritunnusega 65301:001:0301, planeerinualas). Allika katastriüksusel asuvad veetorustikud asendatakse ühe veetrassiga ja paigutatakse ümber.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 2990,0 m³/kuus (99,7 m3/d).

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 2990,0 m³/kuus (99,7 m3/d).

Planeeringuala reoveed suunatakse krundil pos nr 8 olemasolevasse Lepiku reoveepumplasse. Detailplaneeringu ala nõuetekohane reovee ärajuhtimise teenuse tagamine on võimalik pärast eesvooluks olevate „Lepiku”, „Mõigu” ja „Peetri” reoveepumplate rekonstrueerimist maapealse hoone, maaluste betoonist avariimahutite ja kuivasetusega pumpadega pumplateks. Rekonstrueeritavatele reoveepumplatele tuleb leida sobiv asukoht. Planeeringuala reoveed juhitakse isevoolsena krundil pos nr 8 olemasolevasse Lepiku reoveepumplasse. Planeeringuala keskosa läbivad kanalisatsioonitrassid on ette nähtud likvideerida ning need ühendatakse planeeritud trassidega, mis asuvad planeeritud transpordimaa sihtotstarbega kruntidel.

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.

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

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Tallinna väikese ringtee projekteeritud lahendusega, sh tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Skepast&Puhkim OÜ koostatud töö nr 2020\_0083 „Põdra, Peetri, Mõigu, Lepiku, Kroosi ja Radari reoveepumplate rekonstrueerimise projekteerimine. Köide III. Lepiku reoveepumpla rekonstrueerimine. Tehnoloogia osa”

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapinna reljeef on vähesel määral tõusev edelasuunas. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 38,17 – 44,64 m.

Maksimaalselt võib maapinda tõsta kuni 1 m olemasolevate maapinna kõrgusmärkide suhtes. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademete vee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu ala sademevee ärajuhtimise on planeeritud vastavalt kehtivale Rae valla ÜVK arengukavale alates Soodevahe peakraavist.

Lahenduse koostamisel on arvestatud maapinna langevat reljeefi kirdesuunas ja planeeringuala pinnase geoloogiat. OÜ Reaalprojekt poolt 2017. aastal koostatud geotehnilise pinnaseuuringu tulemuste põhjal on põhjavee tase peamiselt 0,8-2,1 meetri ja lubjakivi kiht peamiselt 1,0 – 2,6 meetri sügavusel, sh kohati 0,4 – 1,0 meetri sügavusel.

Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinn väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale.

Sademevee ärajuhtimise lahenduse koostamisel on võetud arvesse OÜ Reaalprojekt poolt 2018 aastal koostatud töö nr P17056 sademevee kanalisatsiooni lahenduse põhimõtteid.

Detailplaneeringu koostaja on valinud lahenduseks planeeritavalt alalt tuleva sademevee keskendamise lahenduse sellele alale rajatavate tiikide abil. Sademevee liikumissuund tiikidest ja kraavidest on edelast kirdesuunas. Planeeringuala kirdeossa on ette nähtud kaks tiiki, üks tiik kummalgi pool Tallinna väikese ringtee koridori. Tiigist, mis asub krundil pos nr 22 suunatakse sademeveed Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud sademevee kanalisatsiooni. Sealt suunatakse vesi üle Tartu mnt Helgi teele planeeritud ja olemasolevate kraavidega Soodevahe peakraavi. Planeeritud tiigist, mis asub äri- ja tootmismaade kruntidel pos nr 9 – 11 suunatakse vesi Tallinna väikese ringtee koridori projektiga projekteeritud sademevee kanalisatsiooni. Sealt suunatakse vesi üle Tartu mnt Radari teele planeeritud ja olemasolevate kraavidega samuti Soodevahe peakraavi.

Planeeringuala kruntidelt kogutakse sademevee- ja pinnavesi kokku restkaevude ja sademevee kanalisatsioonitorustike abil. Äri- ja tootmismaa kruntide kõvakattega platsidelt juhtida sademevesi olenevalt krundist teemaale planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikku või tiiki läbi liiva-õlipüüdurite. Planeeringuala eesvooluks on planeeritud sademevee keskendustiigid maa-ala loode serval ja maantee poolsel küljel. Sademevee keskendustiigid rajada olemasolevate kraavide asukohas ning maantee äärsel alal olemasoleva kraavi kõrvale. Detailplaneeringu maa-alalt pinnavete kogumisel on arvestatud tiikide lahendusega, vältimaks maantee truupide suunas liigsete vete juhtimist.

Tiikide keskendusvõime pinna ja mahu kalkuleerimisel on arvestatud kogu piirkonna sademevee keskendamise võimalusega vastavalt Rae valla Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavale aastateks 2017 – 2028. Kogu detailplaneeringuala sademevee ärajuhtimine on võimalik peale ÜVK arengukava järgsete investeeringute tegemist.

Niidu teel olemasolev sademevee kanalisatsioonitorustik on planeeritud ühendada käesoleva detailplaneeringuga planeeritud sademevee kanalisatsioonitorustikuga.

Olemasolev Ø 400 maaparanduskollektor planeerida minimaalselt Ø 600, detailplaneeringu ala sademevee ärajuhtimist maaparanduskollektorisse mitte planeerida. Sademevee kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud teemaale kuni 1,0 m kaugusele krundi piirist.

Sademevee hinnanguline max sademevee vooluhulk kõvakatendite aladelt on 1100 l/s ja kogus ca 3300 m3. Sademevee arvutuslike vooluhulkade ja koguste arvutamisel on arvestatud, et haljasaladelt juhitakse sademevett torustikku minimaalselt.

Kinnistutelt ärajuhitavad sademeveekogused piirata De110 toru läbimõõduga.

Planeeringuala on vastavalt kinnistute ja tänavate jaotusele, maapinna reljeefile ning planeeritud sademevee alad jagatud valgaladeks. Valgalad on määratud arvestades kõige optimaalsemat ja ökonoomsemat sademevee lahendust.

Planeeritud sademevee keskendustiikide vajalikud mahud (kokku u 10230 m3) on hinnangulised, arvestades planeeringuala ning ÜVK arengukava kohaselt sademevee vooluhulkasid. Igal järgneval tiigil on arvestatud ka eelnevast tiigist tuleva transiitvooluhulgaga. Sademevee keskendustiikides voolab vesi kaskaadina ülemistest tiikidest läbi alumiste tiikide. Tiikide osas on antud planeeritavad maapinna kõrgused ning nende mahud ja parameetrid (pindalad, sügavused) määrata ehitusprojekti koostamisel.

Sademevee skeem on toodud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Nõuded ehitusprojektile vertikaalprojekteerimise ja sademevee lahenduse osas:

* arvestades planeeringuala pinnase geoloogilisi tingimusi, sellest lähtudes tuleb tiigid rajada võimalikult madalad;
* vajalik on ette näha meetmed tiigi põhja veepidavaks muutmiseks;
* olemasolevad kraavid korrastada ja paigaldada vajalikus läbimõõdus truubid;
* vertikaalplaneerimisel arvestada, et keskendustiikidele piirnevatelt haljasaladelt võimaldada sademevee äravool ja samas vältida parklate aladele langeva sademevee otsevalgumist tiikidesse.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 08.10.2021 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 389680.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3 × 4500 A.

Planeeritavate kruntide pos nr 1 – 5; 7; 8 ja 17 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud 11330 Järveküla-Jüri tee kinnistult Vana-Tartu mnt ääres asuvast maakaablist KPL19114. Krundile pos nr 18 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaablist.

Planeeritavate kruntide pos nr 6 ja 10-15 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablisse KPL28617, mis asub planeeritud transpordimaa krundil pos nr 24. Krundile pos nr 13 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. 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;
* tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 26.10.2021 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35717640.

Detailplaneeringuga haarataval alal Telia siderajatised puuduvad. Alal paikneb kolmandale isikule kuuluv sidekanalisatsioon koos kaevudega.

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on planeeritud transpordimaal pos nr 24 asuv sidekaev KLPTR.157.

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale 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.

### Gaasivarustus

Gaasivarustuse osas on määratud kinnistute perspektiivne gaasivarustuse vajadus ning põhimõtteline lahendus. Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Energate OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 04.10.2021. a nr T-565.

Ühinemispunktid gaasivarustusega on ette nähtud olemasolevast gaasitorustikust, mis asub planeeritud transpordimaa krundil pos nr 24.

Gaasipaigaldis planeeritakse maa-alusena teealasse, ning liitumispunkt (sulgseade) on ette nähtud krundi piirist 1 m kaugusele.

Gaasipaigaldise projekteerimisel ei või ette näha hargnemisi ja väljavõtteid teistele kinnistutele ja tarbijatele. Gaasipaigaldised rajatakse vastavalt „Küttegaasi ohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigi kehtivate normdokumentide nõuetele.

Gaasivõrguga liitumiseks sõlmida Energate OÜ-ga liitumisleping.

### Soojavarustus

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).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergia hooned. 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.

Tuuleenergia tootmine planeeritud elamumaadel ei ole lubatud.

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.

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.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* atraktiivsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada,
* tagada hea nähtavus,
* parkida sõidukid oma krundile,
* kasutada vastupidavaid materjale,
* paigaldada selged viidad,
* selgelt eristatavad juurdepääsud.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

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. 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.

Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määruse nr 99 Rae valla jäätmehoolduseeskirja 3. peatükk „Ehitus- ja lammutusjäätmete käitlemise kord” esitatud nõuetest.

# 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 on oma iseloomult eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* planeeringuala on ehitisregistri andmetel hoonestatud;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 21.06.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (21.06.2021) ei asu  
  planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (21.06.2021) on planeeringuala peamiselt nõrgalt kaitstud ja põhjapoolne ala osaliselt 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.

## 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;
* ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. 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;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* 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.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega ala piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

* mitte immutada reovett haljasaladele;
* mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

Veeseaduse § 8 lõike 2 punktide 4 ja 7 kohaselt on sademeveega saasteainete juhtimiseks suublasse ja tahkete ainete uputamiseks või heitmiseks veekogusse (näiteks truupide paigaldamine) vajalik vee erikasutusloa olemasolu.

Järgnevas projekteerimisetapis tuleb jälgida, kas ilmneb asjaolusid ja vajadusi, mis tingivad vee erikasutusloa taotlemist.

## Radoon

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.

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.

## 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 Peetri aleviku Allika, Suur-Allika ja Väike-Allika kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus 25,53 ha

Kavandatud kruntide arv 26

Krunditava ala maa bilanss:

transpordimaa 77 784 m² 30%

elamumaa 52 842 m² 21%

elamu- ja ärimaa 49 879 m² 20%

äri- ja tootmismaa 47 240 m² 19%

üldkasutatav maa 12 599 m²  5%

ühiskondlike ehitiste maa 11 347 m²  4%

ärimaa   3634 m²  1%

Kavandatud täisehituse % 15 – 50%

Korruselisus (maapealne/maa-alune) 2 – 4 / -2

Parkimiskohtade arv 850

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

14.06.2022

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)