

**Töö nr 477**

**Harjumaa, Rae vald,** **Järveküla küla**

**TALINIIDU KINNISTU**

**DETAILPLANEERING (kovID DP0559)**

A drawing of a land plan

Description automatically generated with medium confidence

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Heirom OÜ, registrikood 16931858

Tallinn, Kesklinna linnaosa, Valge tn 13, 11415

juhatuse liige Karel Romet Pedajas

55614761

[heiromou@gmail.com](mailto:heiromou@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 KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID 4](#_Toc171595677)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc171595678)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc171595679)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc171595680)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc171595681)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc171595682)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc171595683)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc171595684)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc171595685)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc171595686)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc171595687)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc171595688)

[5.1. Krundijaotus 7](#_Toc171595689)

[5.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc171595690)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc171595691)

[5.4. Piirded 9](#_Toc171595692)

[5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc171595693)

[5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc171595694)

[5.7. Vertikaalplaneerimine 12](#_Toc171595695)

[5.8. Tuleohutusnõuded 12](#_Toc171595696)

[5.9. Servituutide vajaduse määramine 13](#_Toc171595697)

[5.10. Tehnovõrkude lahendus 14](#_Toc171595698)

[5.10.1. Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon 15](#_Toc171595699)

[5.10.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus 16](#_Toc171595700)

[5.10.3. Sidevarustus 17](#_Toc171595701)

[5.10.4. Soojavarustus 17](#_Toc171595702)

[5.10.5. Gaasivõrk 18](#_Toc171595703)

[5.10.6. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 18](#_Toc171595704)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 18](#_Toc171595705)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 26](#_Toc171595706)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 26](#_Toc171595707)

[9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 28](#_Toc171595708)

[10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 28](#_Toc171595709)

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. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni 18.08.2022 tehnilised tingimused nr 420127;
* Aktsiaselts ELVESO 22.04.2024 tehnilised tingimused nr VK-TT 028;
* AS Gaasivõrk 09.05.2024 tehnilised tingimused nr 3-6/120-24;
* Enefit AS 04.06.2024 tehnilised tingimused nr TT-E-20240603-036.

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 19.11.2022, töö nr M041122;
* dendroloogilise ekspertiisi koostas OÜ Visioon Haljastus, 15.12.2022, töö nr 400/2022 Taliniidu maaüksuse puittaimestiku haljastuslik hinnang;
* Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Taliniidu kinnistu, Järveküla, Rae vald, koostas PML Balti OÜ 02.01.2023;
* Taliniidu detailplaneeringu liiklusuuring, koostas Osaühing Stratum, töö nr 2022-T160 09.01.2024.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

* Planeerimisseadus;
* Rae Vallavalitsuse korraldus 2. august 2022 nr 1113: Järveküla Taliniidu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
* 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);
* vastuvõetud ja koostamise lõppfaasis olev Rae valla Põhjapiirkonna üldplaneering;
* Rae valla ehitusmäärus;
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61 „Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine”;
* [Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028](https://www.riigiteataja.ee/akt/404062013064);
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded, Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18;
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas, Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11;
* 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”;
* siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „[Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”](https://www.riigiteataja.ee/akt/130112018012);
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”;
* Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
* Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Järveküla külas. Planeeritav ala jääb Järveküla loodeossa, jäädes Liiva tee, Vana-Järveküla tee ja Kurna oja vahelisele alale. Ala on lage ja hoonestamata ja mis on kehtivas Rae valla üldplaneeringus määratud elamualaks.

Lähim alevik Assaku jääb u 2,5 km kaugusele itta ja Tallinna linn u 4,5 km kaugusele põhja.

Lähialas on hoonestatud üksik kunagine talukoht (Tohvre) elamu ja abihoonetega ning Tohvre tee äärde jääb tootmishoonetega kinnistu Tohvre tee 4.

Lähimad väljakujunenud uushoonestusega elamualad on idas Maidu tee ääres ja põhjas Andrese tee ääres. Naaberaladele planeeritud uusasumid on välja arendamata. Lähipiirkonnas kehtestatud ja koostatavad detailplaneeringu lahendused näevad ette maatulundusmaade jagamise elamumaa sihtotstarbega kruntideks, kuhu on kavandatud üksik- ja kaksikelamud või ridaelamud.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Kirdes paiknev Tohvre tee lõppeb Liiva teega, mis ühendab Kindluse teed ja Vana-Järveküla teed, mis mõlemad viivad 11330 Järveküla-Jüri teele. Riigi põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee jääb 2,5 km kaugusele. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks nii äri- ja tootmis- kui ka elamupiirkonnaks.

Lähimad bussipeatused on „Liiva tee” 1,3 km kaugusel Liiva teel ja „Lõo tee” 1,4 km kaugusel Kindluse teel. Planeeringuala lähimatest bussipeatustest (Liiva tee ja Lõo tee peatused), mida teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid, saab Tallinnasse, Peetri alevikku, Jüri alevikku jt maakonna peamistesse keskustesse.

Liiva tee ääres kulgeb jalg- ja jalgrattatee, mis on ühendatud kogu Rae valda katva kergteede võrgustikuga ja seega on elanikel võimalus liigelda ka jalgsi või jalgrattaga.

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.

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 ja valminud eskiisi tulemusel luuakse üldplaneeringus lubatust hõredam asustustihedus.

# 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.

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringuala jagamine üheksateistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja neljaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks.

**Koostatud detailplaneering vastab üldplaneeringus nõutule ja ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

Rae valla üldplaneeringu piirkondlikud hoonestustingimused (Lisa 3) näevad ette Järvekülas:

Planeeritavate üksikelamu kruntide minimaalne suurus 1500 m².

Ehitisealune pind planeerida 10 – 15% olenevalt krundi pinnast.

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

Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Planeeringulahenduses on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundid suurusega 1500 m² või suuremad, kuhu on määratus ehitisealune pind 15% või väiksem %.

Detailplaneeringus määratud ehitusõigus lubab ehitada 2-korruselised elamud kõrgusega 8 m ja abihooned 5 m, mille ehitisealune pind kokku ei ületa 80 m².

Detailplaneeringuala piirneb läänes Rae valla üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alaga. Planeeringulahenduses on üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt planeeritud rohevõrgustiku alaga haakuvana ja lähialas planeeritud elamumaa sihtotstarbega krundid hajaasustusele iseloomuliku suurusega 5 – 7 ha, kus suur roheala osakaal.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järveküla külas. Taliniidu kinnistu paikneb Tohvre tee ääres.

Planeeringuala moodustab:

* Taliniidu kinnistu, katastritunnus 65301:001:2739 pindala 8,95 ha; sihtotstarve maatulundusmaa 100%;

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane ja kergelt langev läänesuunas.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Olemasolev kasutusotstarve planeeringu koostamise ajal**

Taliniidu kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Kinnistu Taliniidu, katastritunnusega 65301:001:2739, on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Uus-Järveküla tee 8 | 5040 m² | 65301:001:5963 | üldkasutatav maa 100% |
| Kindluse tee 37 | 6999 m² | 65301:001:6010 | elamumaa 100% |
| Kindluse tee 39 | 7142 m² | 65301:001:5997 | elamumaa 100% |
| Kindluse tee 35 | 42000 m² | 65301:001:5990 | üldkasutatav maa 100% |
| Kindluse tee L7 | 9084 m² | 65301:001:6009 | transpordimaa 100%; |
| Loopealse-Suurekivi | 12,93 ha | 65301:001:0294 | maatulundusmaa 100% |
| Siimu | 6,82 ha | 65301:001:4393 | maatulundusmaa 100% |
| sihtotstarbeta maa | 2571 m² | 65301:001:5483 | sihtotstarbeta maa |
| Sepavälja | 5,95 ha | 65301:001:2416 | maatulundusmaa 100% |
| Andrese tee 7 | 131010 m² | 65301:001:1920 | maatulundusmaa 100% |
| Tohvre\* | 3,09 ha | 65301:001:4211 | maatulundusmaa 100% |
| Uus-Järveküla tee 8 | 5040 m² | 65301:001:5963 | transpordimaa 100% |
| Kindluse tee 37 | 6999 m² | 65301:001:6010 | transpordimaa 100% |
| Kindluse tee 39 | 7142 m² | 65301:001:5997 | transpordimaa 100% |
| Kindluse tee 35 | 42000 m² | 65301:001:5990 | transpordimaa 100% |

\*Tohvre, katastritunnus 65301:001:4211, on hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab olemasolev tee: kruusakattega osaliselt era-, osaliselt vallatee Tohvre tee. Tohvre tee lõppeb kirdes Liiva teega, mis viib Vana-Järveküla teele.

Olemasolev mahasõit kinnistutele on Tohvre teelt.

Teede ääres puuduvad jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringualal on ühine piir kinnistuga Kindluse tee L7, kuhu on ette nähtud rajada sõidutee koos jalgratta- ja jalgteega.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Liiva teel on ühisvee ja -kanalisatsioonivõrgud, sh survekanalisatsioon ning drenaažitorustik, u 500 m kaugusel ja lähiajal on oodata piirkonnas mitmete täiendavate võrkude rajamist, mis toovad ühendused planeeringalale veelgi lähemale.

Planeeringuala läbib maagaasi jaotustorustik, mille olemasolu ja hooldusvajadustega arvestati detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel. Planeeringuala lõunaosa läbib (vähesel määral) elektrikõrgepinge õhuliin (35 – 110 kV).

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Taliniidu kinnistu (katastritunnusega 65301:001:2739) on suures osas looduslik rohumaa. Planeeringuala lääne- ja keskosas paikneb niiskemal alal lehtpuusalu, üksikuid lehtpuid on kogu planeeringuala servades.

Dendroloogilise ekspertiisi koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 400/2022 15.12.2022, Taliniidu maaüksuse puittaimestiku haljastuslik hinnang.

Planeeringualal on levinud raagremmelgas ja erinevat liiki pajud. Enamik raagremmelgatest on noored ja veel rahuldavas seisukorras, esineb ka keskmises eas ja vanemaid remmelgaid. Pajud kasvavad enamjaolt väga tihedalt koos. Mitmel pool esineb toominga- ja lepavõsa. Tohvre tee ääres kasvavad väikse grupina harilikud haavad. Haavad kasvavad samuti tihedalt koos. Alal leidub ka üksikuid väikseid sookaski. Spontaanselt kasvama hakanud puud-põõsad ja nende rühmad on hooldamata, võsastunud ning kohati raskesti läbitavad. Kinnistu kagupoolsemas osas kasvavad mõned noored harilikud männid, viirpuud ja üks harilik kuusk. Need noored puud on heas seisukorras ning ala ilmestavad.

Tegemist on kultuurrohumaaga (niiske kultuurrohumaa kasvukohatüüp), mis on kantud ka PRIA registrisse püsirohumaana (staatusega ülevaatamisel).

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendab:

* gaasipaigaldise kaitsevöönd;
* elektripaigaldise kaitsevöönd;
* III kategooria kaitsealune liik (rukkirääk).

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest Taliniidu, suurusega 89500 m². Planeeringulahenduses on ette nähtud kinnistu jagada üheksateistkümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja neljaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1540 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 2 | 1530 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 3 | 1530 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 4 | 1530 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 5 | 1530 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 6 | 1600 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 7 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 8 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 9 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 10 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 11 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 12 | 1605 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 13 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 14 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 15 | 1507 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 16 | 7038 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 17 | 6282 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 18 | 5252 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 19 | 6451 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 20 | 28940 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 21 | 328 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 22 | 4678 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 23 | 869 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 24 | 5652 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 25 | 1162 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

## Krundi ehitusõigus

Krundid pos 1 – 14 on tiheasustusviisil ja krundid pos 15 – 19 on üle 5000 m2 suurused ning moodustavad üleminekuala tiheasustusala ja hajaasustusala vahel.

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

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

| Pos  nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoo- ne / abihoone) | Ehitiste suurim lubatud ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud  max kõrgus; ABS: põhihoone / abihoone | Põhihoone / abihoone suurim maapealne korruselisus |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.00 / 5 m; 43.00 | 2 / 1 |
| 2 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.00 / 5 m; 43.00 | 2 / 1 |
| 3 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.00 / 5 m; 43.00 | 2 / 1 |
| 4 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.50 / 5 m; 43.50 | 2 / 1 |
| 5 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 47.20 / 5 m; 44.20 | 2 / 1 |
| 6 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 48.00 / 5 m; 45.00 | 2 / 1 |
| 7 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 48.00 / 5 m; 45.00 | 2 / 1 |
| 8 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 47.40 / 5 m; 44.40 | 2 / 1 |
| 9 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 47.20 / 5 m; 44.20 | 2 / 1 |
| 10 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 47.00 / 5 m; 44.00 | 2 / 1 |
| 11 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.50 / 5 m; 43.50 | 2 / 1 |
| 12 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.00 / 5 m; 43.00 | 2 / 1 |
| 13 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.50 / 5 m; 43.50 | 2 / 1 |
| 14 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.00 / 5 m; 43.00 | 2 / 1 |
| 15 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m; 46.00 / 5 m; 43.00 | 2 / 1 |
| 16 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 600 m² | 8 m; 46.50 / 5 m; 43.50 | 2 / 1 |
| 17 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 600 m² | 8 m; 46.50 / 5 m; 43.50 | 2 / 1 |
| 18 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 600 m² | 8 m; 46.50 / 5 m; 43.50 | 2 / 1 |
| 19 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 600 m² | 8 m; 47.00 / 5 m; 44.00 | 2 / 1 |
| 20 | HP 100% // Üm 100% | 3 (- / 3) | 200 m² | -;  -   / 5 m; 44.00 | - / 1 |
| 21 | HP 100% // Üm 100% | - | - | - | - |
| 22 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| 23 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| 24 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |
| 25 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - |

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

Üldkasutatavale maale on planeeritud ehitusõigus 200 m2 ehitusloa kohustuslike rajatiste ja üldkasutatavat maad teenindava väikehoone tarvis.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: elamud – maapinnast 8 m

abihoone – 5 m

Maksimaalne korruselisus 2

Välisviimistlus: kivi, puit, klaas, betoon, krohv

(võib omavahel kombineerida erinevaid materjale)

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal või plekk,

värvitoonid tumedad (must, tumehall, tumepruun).

Hoone katus võib olla räästaga. Katuse räästa kuju ja laius valida nii et katus näeks välja proportsionaalne ja harmooniline. Lähiala uushoonestus koosneb suures osas elamutest, millel parapettidega lamekatus ja seega on lubatud ka räästata ja parapettidega katused.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine ja mitte kasutada ümarpalki.

Planeeringualale kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntidel järgida ühtset arhitektuurset käekirja. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Taliniidu kinnistule planeeritav elamuala peab olema ühtse arhitektuurikeelega ning sobituma kõrval paikneva planeeritud hoonestusega. Taliniidu kinnistul paiknevad eramud ei tohi erineda teineteisest järsult.

Keelatud on looduslikke materjale imiteerivate materjalide kasutamine (plastvoodrid, telliskivi ja looduskivi imitatsiooniga fassaadikatted). Hoonete värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada kirkamaid või tumedaid värvitoone.

Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.

Kavandatud kruntidel on antud hoonestusala, kus hoone asukoht valida arvestades ilmakaari, kuna [hoone orientatsioon](https://et.wikipedia.org/w/index.php?title=Hoone_orientatsioon&action=edit&redlink=1) on määrav ka elamu energiatõhususe aspektist. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon.

Kui kavandatud krundil paikneb väärtuslikku kõrghaljastust, siis hoone asukohavalikul arvestada olemasoleva kõrghaljastusega, võimalusel säilitades maksimaalselt.

Piirkonnas ei ole kindlat ehitusjoont. Lähiala kehtestatud detailplaneering (Järveküla Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering) ei määra kindlat ehitusjoont ja juba ehitatud elamud ei moodusta kindlat ehitusjoont. Planeeritud kruntide hoonestusala on määratud paralleelselt kavandatud tee maa-ala piiridega. Hoonete minimaalsed lubatud kaugused krundipiiridest on eesaiast 5 m, taga- ja külgaiast 4 m.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav eluhoone, millega haakuksid stiililt ka kinnistule rajatavad abihooned ja väikevormid ning aed. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Rae Vallavalitsuse korraldus 2. august 2022 nr 1113 Järveküla Taliniidu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, lisa 2 nõue.

Väljakujunenud kontaktvööndi puudumisel, kui lahendatakse uut kompaktset suurt elamuala (alates 50 elamisühikut või 8 ha) või kui soovitakse etteantud tingimusi muuta tuleb terviklahenduse saamiseks korraldada arhitektuurikonkurss detailplaneeringule või hiljem sobivaima hoonestustüübi leidmiseks.

Arhitektuurikonkurssi korraldamise vajadust detailplaneeringu lahenduses ette nähtud ei ole. Planeeritud on 19 elamumaa sihtotstarbega krunti, suurusega kokku 4,8 ha. Planeeringuala piirneb kahest küljest arengualaga, kus kehtestatud detailplaneering näeb ette üksikelamud ja ridaelamud ning koostatava detailplaneeringuga kavandatud elamuala moodustab piirkonnas väike osa suuremat elamualast.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”); arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimisnormidega; hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”; vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

## Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus elamumaaga kruntidel 1,5 meetrit. Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaed või võrkpiire hekiga. Kruntide vahel võib olla võrkpiire.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest. Piirete lahendus peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsud planeeritavale alale olemasolevalt kohalikult teelt Tohvre tee. Tohvre tee paikneb planeeringualaga piirneval alal, kinnistul Tohvre katastritunnusega 65301:001:4211 ja kinnistul katastritunnusega 65301:001:5483 (sihtotstarbeta maa). Tohvre tee laienduseks planeeritakse Taliniidu kinnistule krunt pos 24. Krunt pos 24 annab võimaluse olemasoleva tee laiendamiseks, kuhu saab rajada jalgratta- ja jalgtee ning sõidutee, samuti jalgratta- ja jalgtee ning sõidutee vahele kõrghaljastusega haljasriba. Tohvre tee rekonstrueerimine nähakse ette kuni ristumiseni Kindluse teega. Kindluse tee pikenduseks kuni Tohvre teeni on planeeritud krunt pos 22. Planeeritud krundile pos 22 on ette nähtud sõidutee kui ka jalgratta- ja jalgtee kinnistule Kindluse tee L7 projekteeritud teede pikendustena.

Planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 23 ja 25, kuhu on ette nähtud sõidutee koos kõnniteega ja mis on tupikteed. Krunt pos 25 on pool tee maa-alast ja teine pool on ette nähtud kinnistule Tohvre (katastritunnus 65301:001:4211), andes võimaluse ka juurdesõiduks naaberkinnistu perspektiivsele elamualale. Krundile pos 25 ette nähtud kõnnitee on ühendatud üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistule Uus-Järveküla tee 8 planeeritud jalgteega. Üldkasutatavale maale (joonisel krunt pos 20) planeeritud JJT peab olema rajatud selliselt, et võimaldaks teed hooldada hooldusmasinaga.

Planeeritud jalgratta- ja jalgteede võrgustik loob ühendused piirkonna juba väljaehitatud ja varem planeeritud teedega.

Taliniidu kinnistu detailplaneeringule on koostanud liiklusuuringu Osaühing Stratum töö nr 2022-T160 09.01.2024. Uuringu tulemus on, et Taliniidu detailplaneeringu objektid võib ellu viia olemasolevat teedevõrku kasutades, kui Tohvre tee rekonstrueeritakse vajalikus pikkuses kõvakattega teeks. Lähitulevikus Sepaniidu detailplaneering realiseerumisel lisandub juurdepääsuteena ka Kindluse tee pikendus, mis annab Taliniidu detailplaneeringu alale kaks juurdepääsuteed. Kindluse tee pikendust kasutab eeldatavalt väiksem osa Taliniidu ala liiklusest.

Planeeritud teedevõrgu projekteerimisel ehitusprojektis näha ette nõuetele vastavad liikluse rahustamise meetmed, näiteks künnised, šikaanid, tee kitsendused vms.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt ja igal krundil peab olema 3 parkimiskohta, kaks oma autodele ja üks külalisparkimiseks.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

*Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritav üksikelamu | 19 × 3 = 57 | 57 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **57** | **57** |

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

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud krundid haljastatakse vastavalt omaniku soovile, kasutada tuleb valdavalt piirkonnale loodusele omaseid puid ja põõsaid. Lubatud on ka haruldasemad okaspuud ja viljapuud. Suuremate kruntide puhul võiks kasutada vähest hooldust ja niitmist võimaldavat muru.

Dendroloogilises ekspertiisis (koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 400/2022 15.12.2022, Taliniidu maaüksuse puittaimestiku haljastuslik hinnang) antud soovitused:

* võimalusel säilitada III väärtusklassi hinnatud noored puud ja nooremapoolsed põõsad – ala kirdeosas kasvavad kolm harilikku mändi, üks kuusk ja kaks viirpuupõõsast;
* IV väärtusklassi haljastuse võib likvideerida, kuid kaaluda osa IV väärtusklassi haljastuse säilitamist biomassi ja loodusliku mitmekesisuse eesmärgil. Võimalusel säilitada väiksemate rühmadena kasvavad raagremmelgad, pajupõõsaid ja haavad;
* olemasolevad suuremad põõsastikud, mis säilitatakse, võib kombineerida uushaljastusega;
* uushaljastuses sobivad näiteks harilik mänd, harilik tamm, arukask, pärnad, harilik jalakas, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud;
* kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleb arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega (ligikaudu võra ulatuse projektsioon maapinnal), et neid mitte vigastada ja puid seeläbi kahjustada;
* puude ja suuremate põõsasrühmade ja põõsastike likvideerimisel arvestada lindude pesitsusperioodiga ja pajustikes väikeimetajatele pesitsemisekohtadega. Vajadusel likvideerida põõsasrühmi tuleb raie teostada väljaspool pesitsusaega, aprilli keskpaigast suve keskpaigani. Alal pesitsev rukkirääk saabub maikuus ja sügisränne kestab augustist septembrini.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide haljastamislahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

* krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;
* elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Väravad ei tohi avaneda tänava poole;

Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkinnistute piirete lahendusest, vt lisaks seletuskirja p. 5.4.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidel on ette nähtud krundi iga 300 m² kohta üks puu, mille täiskasvanu kõrgus oleks orienteeruvalt 6 m ja puud tuleb istutada nii, et naaberkrunti ei varjutataks lõuna ja läänekülgedest tuleva päikesevalguse eest.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

* pos 1 – 15 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 5 puud;
* pos 16\* (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 23 puud;
* pos 17\* (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 21 puud;
* pos 18 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 18 puud;
* pos 19\* (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 22 puud.

\* Üle 6000 m2 suurusega kruntide hoonestusvaba ala puude kõrguseid ei piirata ja krundi haljastamisel tuleb arvestada, et naaberhoonete lõunapäikest ei varjutataks liigselt. Haljastuse põhimõtteline lahendus töötatakse välja projekteerimise faasis ja kajastatakse kruntide asendiplaanil järgides planeeringuga ettenähtud nõudeid.

Elamumaa sihtotstarbega kruntidel võib vajadusel maapinda tõsta kuni ca 0,5 m hoonestusala piires, vältides seejuures sulglohkude teket naaberkruntidega. Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne).

Vajadusel rakendada ehitustööde ajal olemasolevate säilitatavate puittaimede kaitsemeetmeid.

Ehitusaegne kõrghaljastuse kaitse peab vastama Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”.

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 20 on kavandatud poollooduslikuks pargialaks, kus järgitakse rukkiräägu vajadusi (III kategooria kaitsealune liik) vt lisaks seletuskirja p 6.5. Jalgtee koos puhkevõimalustega ja laste mänguväljakuga on planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntide lähialasse, jättes suurema osa haljasmaad looduslikuks pargialaks.

Planeeringualal pole märkimisväärselt väärtuslikku kõrghaljastust. Soovitatav on säilitada lisaks väärtuslikule kõrghaljastusele ka vähemväärtuslikku haljastust. Haljastuse kavandamisel eelistada piirkonnale omaseid ja kodumaiseid eririndelisi puu- ja põõsaliike ning eririndelisi ja eriliigilisi rohttaimi. Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile istutada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele privaatsus.

Kogu roheala haljastus kavandada mitmerindelisena, eelistades looduslikku taimestust ning struktuurset mitmekesisust.

Planeeritud puhkealale on ette nähtud läbiv jalgtee, mis ühendab naaberalale planeeritud jalgteed Tohvri teega. Jalgtee katendiks näha ette ühtne piirkonnas kasutatud olemasolevate jalgteede materjal. Jalgteed ja inventari kasutamise alad valgustada. Välisvalgustuseks kasutada hämardatavaid, reguleeritavaid ja sooja valgusega valgusteid. Vältida ülevalgustamist ning tagada looduskeskkonnale sobivam valguslahendus.

Jalgtee äärde on ette nähtud istepingid prügikastidega ja laste mänguväljak. Mänguväljakute väliinventari loetelu: pingid, liivakast ja 2 atraktsiooni, üks atraktsioon väikelastele ja teine koolilastele. Väikelastele mõeldud mänguväljakute puhul arvestada turvapiirete vajadusega.

Mänguväljakud projekteerida vastavalt standardile EVS-EN 1176.

Pos nr 20 krundile paigaldada piisaval arvul prügikaste, soovitatavalt peaksid need paiknema istumiskohtade vahetus läheduses. Kruntidele on vaja kavandada vähemalt kolmesektsioonilised (bio, pakend, segaolme) prügikastid jäätmete liigiti kogumiseks. Konteinerite ja prügikastide paiknemine täpsustatakse pargiala väliruumi projektis.

Piirkonna lähimad olemasolevad üldkasutatav maa sihtotstarbega kinnistud jäävad u 2 km kaugusele (Käokella tee 1b, Mõõga tee 4 jt). Üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistud on kujundatud puhkealaks, kuhu on rajatud jalgteed ning laste mänguväljakud liivakastide, kiikedega, ronimis- ning liukonstruktsioonidega. Jalgteede äärde ja laste mänguväljakute lähedusese on paigutatud istepingid. Lähialasse jäävad planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid on pindalalt suuremad ja kuhu peale laste mänguväljakute on ette nähtud parkmets ja rohealad jalgteedega. Taliniidu kinnistu detailplaneeringulahenduses kavandatud puhkeala moodustab lähialale planeeritud haljasaladega ühtse puhkeala, kuhu on soovitav välja töötada kogu ala terviklahendus.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 22 ja pos 24 on pikendusteks Tohvre teele (pos 22) ja Kindluse teele (pos 24) kuni teede ristumiseni.

Kindluse tee pikenduse (pos 22) lahendus on jätk Kindluse tee L7 kinnistule koostatud ehitusprojekti lahendusele. Planeeritud Tohvre tee pikenduse (pos 24) maa-ala lahendus ei arvesta olemasoleva tee lahendusega. Detailplaneeringuga on kavandatud avalikult kasutatav sõidutee ja jalgratta- ja jalgtee ning nende vahele on ette nähtud haljasriba koos kõrghaljastusega.

Teemaale ettenähtud kõrghaljastus jääb teemaale, kus tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

Teedevaheliseks haljastuseks kasutada kitsa sammasja või koonilise võraga lehtpuu sorte, mis võtavad haljasribadel vähem ruumi ja varjavad vähem valgust. Sellised on näiteks harilik vaher ‘Columnare’, arukask ‘Fastigiata’, haab ‘Erecta’ jt.

Detailplaneeringu kooseisus on koostatud võimalik perspektiivne haljastuse lahendus. Üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi ja transpordimaa sihtotstarbega kruntide lahenduse väljatöötamiseks koostada väliruumi haljastusprojekt.

Rae vallale üleantava maa rajatav haljastus peab vastama rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele 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”.

Ehitusprojekti koostamisel tagada istutatavate puude vahelised kaugused vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Haljastuse säilitamisel ja kavandamisel lähtuda EVS 939 „Puittaimed haljastuses” toodud nõuetest.

Istikute valikul arvestada standardiga EVS 939-2:2022 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”.

Tiheasustus aladel tuleb ehitusprojekti koosseisus teostada dendroloogiline hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Jäätmekonteinerite asukoht projekteerida oma krundil hoone väliselt või hoone mahus. Jäätmeruumi projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.

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. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja ohtlikke jäätmeid anda üle vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed võib kompostida ka oma kinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 37.00 – 40.20 m. Planeeringuala piirneb edelas kraaviga, mille voolusuund kagust loodesse.

Vaadeldav ala on kohati liigniiske, mis on tingitud kõrgest põhjaveest.

Vajadusel tugevdada pinnast kuivendustöödega: drenaaži, kraavide ja tiikide rajamisega ning pinnase täitmisega. Liigniiskuse vähendamiseks ja üleujutuste vältimiseks võib rajada aedadesse vihmapeenra või nõva (maapinna haljastatud süvend).

Liiva, raske savimulla ja madalsoomulla segamini freesimine annab hea pinnase struktuuri.

Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires, olemasolevate maapinna kõrgusmärkidest lähtuvalt. Maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Väljaspool hooviala säilitatakse olemasolev looduslik olukord.

Planeeritud kruntidel sademeveed immutatakse pinnasesse oma krundil. Välistada tuleb naaberkinnistute niiskusrežiimi halvendamine. Haljasalad, mis külgnevad naaberkinnistutega ja olemasoleva teega, on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks maksimaalselt pinnasesse oma krundil.

Planeeritu väljaehitamisel on soovitav kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal.

Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitav kasutada haljastuse hooldamisel.

Sademevee minimeerimisel lähtuda veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetest ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetest.

Hoonete katustelt kogunev sademevesi juhitakse mööda vihmaveerenne sademeveetorusse ning suunatakse krundil paiknevale (läbi filterkaevu) immutussüsteemi, mida saab ka kasutada sademevee kogumiseks.

Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida.

Ala täpsem vertikaalplaneerimine lahendatakse kruntide kaupa koos hoonete arhitektuur-ehitusliku projektide koosseisus.

## 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.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

* minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

* Kasutusviis I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž).

* kasutamisotstarbed 11000 – Elamud

11101 – Üksikelamu

12000 – Mitte elamud

12744 – Elamu, kooli vms abihoone

* korruste arv 1 – 2
* hoone maksimaalne kõrgus 8 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs planeeritud kruntideni planeeritud teedelt krundil pos 22 – 25. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse planeeritud tulekustutusvee hüdrantidest, mis asuvad planeeritud ühisveevarustuse trassil, planeeritud hoonestusest lähemal kui 150 m.

## Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Tabel 5. Servituutide seadmine.

| Teeniv kinnisasi/isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi seadmise vajadus |
| --- | --- | --- |
| Krundid pos  nr 1 – 14 ja 16 – 19 | Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| Aktsiaselts ELVESO | planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| Krundid pos  nr 15 | Elektrilevi OÜ | planeeritud alajaamale ja elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| Aktsiaselts ELVESO | planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| Krunt pos nr 20 | Elektrilevi OÜ | olemasolevale elektriõhuliinile 35 – 110 kV 25 m liini teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks. |
| Krunt pos nr 21 | Aktsiaselts ELVESO | planeeritud reovee- ja survekanalisatsiooni trassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ning liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| Krunt pos nr 22 | Aktsiaselts ELVESO | planeeritud vee-, reovee-, drenaaži- ja survekanalisatsiooni trassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ning liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| Enefit AS | planeeritud side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| AS Gaasivõrk | olemasolevale gaasitorule (ST 530x8mm) 2 meetri ulatuses toru seinast kummalgi poole toru |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud madalpinge- ja keskpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;  planeeritud alajaamale ja elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| Krunt pos nr 23 | Aktsiaselts ELVESO | planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni trassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ja liitumispunktidele 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;  planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| Enefit AS | planeeritud side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Krunt pos nr 24 | Aktsiaselts ELVESO | planeeritud vee-, drenaaži- ja reovee kanalisatsiooni trassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ja liitumispunktidele 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;  planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| Enefit AS | planeeritud side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Krunt pos nr 25 | Elektrilevi OÜ | planeeritud madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;  planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| Aktsiaselts ELVESO | planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni trassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole ja liitumispunktidele 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Enefit AS | planeeritud side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala: | | |
| Tohvre (65301:001:4210), Tohvre  (65301:001:4211) Tohvre tee  (65301:001:5987) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Uus-Järveküla tee 8 (65301:001:5963) | Aktsiaselts ELVESO | planeeritud reovee- ja survekanalisatsiooni trassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Kindluse tee L7 (65301:003:6009) | Elektrilevi OÜ | planeeritud keskpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Aktsiaselts ELVESO | vee-, drenaaži- ja survekanalisatsiooni trassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Enefit AS | planeeritud side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |
| Uus-Järveküla tee L2 (65301:003:1129) | Elektrilevi OÜ | planeeritud keskpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks |

## Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 5.9.

### Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 22.04.2024 poolt väljastatud tehnilisetele tingimusetele nr VK-TT 028.

Planeeringuala ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni ühinemispunktid (ÜPVK) asuvad katastriüksusel Kindluse tee L7 (katastritunnusega 65301:001:5971) ja Tohvre teel ÜPV-1 (katastritunnusega 65301:001:5987).

Aktsiaselts Viimsi Keevitus on koostanud projekti Järveküla Tohvre arenduse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rajatiste projekteerimine (töö nr 2022-026), kus on käsitletud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasse nii Tohvre teel, Liiva teel kui ka Kindluse teel. Detailplaneeringu lahenduses on planeeritud vee- ja reovee kanalisatsiooni trassid liita projekteeritud trassidega, mis annavad ühinemise olemasolevate ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsiooni torustikega vastavalt tehnilistele tingimustele.

Veevarustus

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 7,6 m³/d (216,0 m³/kuus) järgmisel tingimusel:

* detailplaneeringu ala ühendus ühisveevärgiga planeerida piirkonnas ÜPVK ja ÜPV-1;
* veetorustik ringistada ÜPV-1 ja ÜPVK piirkondade vahel.

Planeeringulahenduses on veevarustuse ühinemispunktid olemasoleva veevõrguga planeeritud ÜVK arengukava kohaselt.

Planeeritud ühendus ühisveevärgiga on ringistatud ette antud tingimustel.

Veetrassid on planeeritud tee maa-alale ja liitumispunktid koos sulgarmatuuriga kuni 1 m kruntide piirist. Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud tee maa-alale hüdrandid.

Reovee kanalisatsioon

Aktsiaselts ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 7,6 m3/d (228,0 m³/kuus) järgmisel tingimusel:

* detailplaneeringu ala ühendus ühiskanalisatsiooniga planeerida piirkonnas ÜPVK (LISA 1).

Lähtuvalt maapinna reljeefist on ette nähtud osa planeeritud kruntidelt (pos 6 – pos 12) ära juhtida reovesi isevoolselt projekteeritud pumplasse kinnistul Uus-Järveküla tee 8.

Osa kruntidelt (pos 1 – pos 5 ja pos 13 – pos 19) ei ole võimalik reovett isevoolselt ära juhtida eesvoolu. Planeeritud on pumpla koos hooldusplatsiga ja liitumiseks elektritrassiga liitumiskilp krundile pos 22 (transpordimaa sihtotstarbega krunt), kust suunatakse reovesi Kindluse tee L7 kinnistu tehniliste tingimuste kohaselt määratud ühinemispunkti ÜPVK. Planeeritud on üldkasutatava maa krunt pos 21, mis on vajalik kanalisatsioonitrassi tarbeks. Antud alale ei tohi rajada kõrg- ega madalhaljastust, s.o puid ja põõsaid, et oleks tagatud vajadusel vaba juurdepääs kanalisatsioonitorustike- ning kaevude hooldamiseks. Antud alale on määratud servituudi seadmise vajadus, vt punkt 5.9, AS-04 põhijoonis ja AS-05 tehnovõrkude koondplaan.

Isevoolsed reovee kanalisatsioonitrassid on planeeritud tee maa-alale ja kruntide piirist ca 1 m kaugusele kanalisatsiooni vaatluskaevud, mis jäävad kruntide liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, avalikult kasutatava tee maa-alale.

Sademevee ärajuhtimine

Planeeritud kruntidel on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne, ca max 4 – 5 l/s äkksadude korral.

Sademevee minimeerimise aluseks on Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”.

Ülemiste järve valglas asuvate objektide sademevesi tuleb võimalusel käidelda kohapeal – juhtida rohukattega immutusaladele ja madalatesse imbtiikidesse. Samuti eelistada teeprojektis sademevee kogumissüsteeme aurumis- ja imblahendusega. Soostumise ohu korral ja kui ei ole tagatud tee muldkeha üleniiskumine, ei saa neid süsteeme kasutada.

Settebasseinidest toimub väljavool ülevooluna, läbivoolubasseine ei tohi ette näha.

Suublasse juhitav sademevesi 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”.

Lähtudes eeltoodust on soovitav planeeritu väljaehitamisel kasutada nn jätkusuutliku sademeveesüsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal. Arvestades Eesti kliima omapära, kus vihmastele periooditele järgneb rida kuivi perioode on mõistlik hoonete katustele langevat sademevett koguda, et seda kasutada kuivadel perioodil rohealade, taimede kastmiseks. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katendite projekteerimisel vett läbilaskvaid katendeid, nt sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet. Teede maa-aladel on rohealade (tehnovõrkude alad) osakaal ca 60%. Sellest tulenevalt näha ette sademevett filtreerivad nõvad ja projekteerimisel tagada teede sademevee kaldumine rohealadele ning immutada. Lisaks on transpordimaa kruntidele pos nr 22, 24 on planeeritud drenaažitrass, mille eesvooluks on planeeringuala edelaosas kraav, vt tehnovõrkude joonis.

Vaadeldava piirkonna sademevee soovituslik käitlemine on antud ka Riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) aruandes.

Täpne sademevee lahendus anda ehitusprojekti staadiumis.

Tabel 6. 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 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 2 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 3 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 4 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 5 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 6 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 7 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 8 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 9 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 10 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 11 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 12 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 13 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 14 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 15 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 16 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 17 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 18 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| 19 | 12 | 0,40 | 12 | 0,40 |
| Kokku | **228** | **7,6** | **228** | **7,6** |

### Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 18.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 420127.

Detailplaneeringu lahenduses on planeeritud kruntide elektriga varustamiseks ette nähtud asukoht (plaanil krunt pos 22) komplektalajaamale, mis asub võimalikult koormuskeskme läheduses, planeeritud tee ääres. Planeeritud alajaam paikneb transpordimaa sihtotstarbega krundil, kuhu on kavandatud avalikult kasutatav tee, mis tagab alajaama teenindamiseks vaba juurdepääsu ööpäevaringselt.

Planeeritud alajaama toide on planeeritud 20 kV maakaabelliiniga sisselõikega LR6192 mahus rajatavasse keskpinge maakaablisse KPL215709 (AJ13329 toitekaabel).

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Planeeritud tee maa-alale on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tee maa-alasse, tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist elamuni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrikaablite paigaldamine ei ole lubatud sõidutee alla. Samuti ei ole lubatud teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on ette nähtud tagada servituudialadega, ka väljaspool detailplaneeringuala planeeritud kaablitrassidele on määratud servituudivajadusega alad.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

* Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
* tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
* Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
* olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus;
* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega;
* kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Tänavavalgustuse tarbeks on planeeritud madalpinge kaablitrass koos valgustuse mastidega planeeritud tee maa-alale toitega planeeritud liitumiskilbist. Teevalgustuse toide ja juhtimine, lahendatakse koos teega Ehitusprojekti staadiumis.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit AS poolt 04.06.2024 koostatud tehnilised tingimused nr TT-E-20240603-036.

Detailplaneeringuala sideühenduseks on ette nähtud ühinemine sidekanalisatsiooniga olemasolevast Enefit AS sidekaevust C1868-M2, mis paikneb Kindluse tee L7 maa-alal.

Hoonetele/ kinnistutele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused põhitrassist.

Sidekanalisatsioon ja selle liitumispunkt on planeeritud avalikult kasutava tee maa-alale elektrivõrguga ühisesse kasutusalasse. Võrguelemendid nagu jaotuskapp ja liitumispunktid on planeeritud elektri võrguelementide kõrvale, moodustatavate kruntide piiridele.

Planeeritud sidekanalisatsioonitrassile on määratud servituudi seadmise vajadus.

Kehtestatud planeeringu olemasolul sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Liitumistingimused ja sidekanalisatsiooni kaablipaigaldustööd kooskõlastada selle omanikuga.

### Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil).

Soovitatav on kasutada ökoloogilisi küttesüsteeme (horisontaalne maasoojusküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, päikeseenergia).

Horisontaalse maasoojuskütte süsteemi korral tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

* küttesüsteem peab olema kavandatud ja rajatud naaberkinnistust vähemalt 2 m kaugusel;
* asukoha valikul kõrghaljastusega ja et selle nõue oleks tagatud;
* pinnase ja selle omadusi, mis võimaldasid seda rajada.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Päikeseenergia kasutamisel elektri või soojuse tootmiseks katustele või maapinnale eelistada paneelide valikul neid paneele, millel pealmine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega, et vähendada peegeldust. Ehitusprojekti koostamisel paneelide asukoha valikul minimeerida paneelidest tulenevat peegeldusmõju naaberkinnistu suhtes.

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

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte, vertikaalse maasoojuskütte, tuuleenergia kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole lubatud, et tagada keskkonnasäästlikku kasutamist.

Täpne küttesüsteemi lahendus anda hoonete ehitusprojekti koostamisel.

* + 1. Gaasivõrk

AS Gaasivõrgud poolt väljastati 09.05.2024 tehnilised tingimused nr 3-6/120-24.

Planeeringualal asub AS-ile Gaasivõrk kuuluvaid gaasipaigaldis, mille asukoht on olemasolevate andmete alusel võimalik määrata 10 m täpsusega, mistõttu gaasipaigaldise täpse asukoha määramiseks teostati 16.05. 2024 täiendavad topo- geodeetilised välimõõtmised koostöös EG Ehitus OÜ.

Ehitusseadustiku (EhS) § 70 lg 2 p 1 ja 2 kohaselt on kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist ning ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, EhS § 70 lg 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-ile Gaasivõrk e-posti aadressile [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee).

Gaasivõrguga liitumiseks küsida tehnilised tingimused Energate OÜ-lt.

Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel, mille taotlemiseks pöörduda e-posti aadressile: [geoprojekt@gaas.ee](mailto:geoprojekt@gaas.ee).

Gaasitorustikule on määratud kaitsevööndi ulatuses servituudi seadmise vajadus seletuskirja punktis 5.9., lk 13.

Täiendavad märkused:

* Gaasitorustiku kaitsevöönd on 2,0m gaasitorustiku seinast. Olemasolev gaasitorustik ST 530x8mm.
* AS Gaasivõrk gaasitorustiku kaitsevööndis kaevetööde teostamisel on vajalik olemasolev gaasitorustik ümber isoleerida. Ümberisoleerimist võib teostada ainult AS Gaasivõrk raamlepingu partner.
* Kui muutub haljasala kõvakattega pinnaseks siis on vajalik ette näha gaasitorustikule terasest kaitsehülss.
* AS Gaasivõrk gaasipaigaldise kaitsevööndisse ei tohi projekteerida puid, põõsaid, lilli jne.

### Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

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

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

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

# KESKKONNATINGIMUSED JA 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 ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Järveküla Taliniidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas. Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Rae Vallavalitsuse korralduse 02. august 2022 nr 1113 „Järveküla Taliniidu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” p. 5 Detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus vajalikud keskkonnakaitselised tegevused:

1. Detailplaneeringu raames teostatavad uuringud vastavalt korralduse lisa 2 punktile 8:

* Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (osaliselt 10 – 30 ja osaliselt 30 – 50 kBq/m³). Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest”. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid. 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.

PML Balti OÜ koostas radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande Taliniidu kinnistul, Järvekülas, Rae vallas 02.01.2023. a. Radooniohu meetmete rakendamise vajadus selgitati välja teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest”.

Kõigis uuringupunktides Taliniidu kinnistul Järvekülas mõõdeti pinnasest normaalne Rn sisalduse tase.

Rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid tagatakse radooniohutu keskkond hoonete siseruumides. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” toodud normidele.

* Teostada puittaimestiku dendroloogiline hinnang lähtudes standardist EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses osa 3: Ehitusaegne puude kaitse”.

Vt seletuskirja punkt 5.6. „Haljastuse ja heakorra põhimõtted”.

* Teostada liiklusuuring, et hinnata detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevat mõju olemasolevale taristule.

Liiklusuuring on koostatud lähialas oleva maaüksuse Sepaniidu detailplaneeringu koosseisus jaanuaris 2023, Osaühing Stratum töö nr 2022-T158 Rae vald, Sepaniidu detailplaneeringu liiklusuuring.

Uuringu tulemuse kokkuvõte on, et Sepaniidu detailplaneeringu objektid võib ellu viia olemasolevat teedevõrku kasutades. Sepaniidu detailplaneeringu realiseerumisel on peamine juurdepääsutee detailplaneeringu alale Kindluse tee. Uuesalu asumi suunale saab mööda Liiva teed, kust edasi on võimalik sõita Viljandi maanteele (tee 15) ja Tallinna Ringteele (tee 11).

Koostatava detailplaneeringuga nähakse ette Taliniidu maaüksuse arenduse juurdepääsuteed ühenduses olemasolevate Tohvre teega ja Kindluse teega. Tohvre tee annab ühenduse Liiva teega. Tallinna väikese ringtee rajamisel ning sellele Liiva tee ühenduse loomisel muutub Kindluse tee liiklussagedus väiksemaks, kuna mööda Liiva tee on suure läbilaskevõimega magistraalile parem juurdepääs, kui Vana-Tartu maantee.

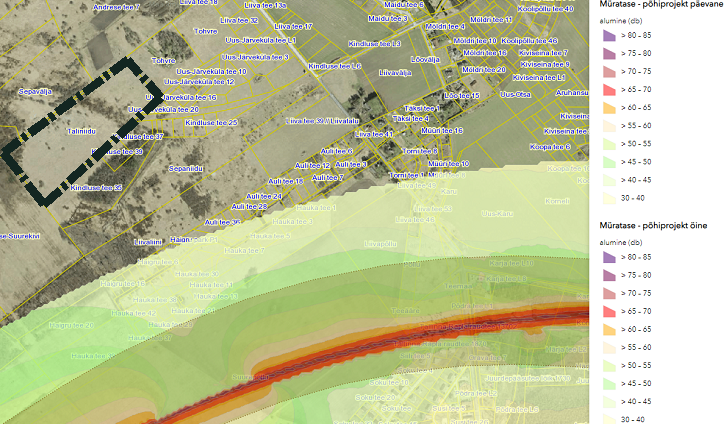
1. Detailplaneeringu algatamise ajal on avalikustamise läbinud Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Ülemiste-Kangru” ehitusprojekti koostamise keskkonnamõju hindamise aruanne, mis ei ole heaks kiidetud. Detailplaneeringu menetluse raames on vajalik teha koostööd Rail Balticu projekti koostajatega ning KMH ekspertidega. Vajadusel tuleb ette näha leevendusmeetmed, mis tulenevad keskkonnamõju hindamisse heakskiidetud aruandest.

Projekteeritud Rail Baltic raudteetrass jääb planeeringualast u 0,8 km kaugusele kagusse.

Rail Balticu raudteetrassi lõigule „Ülemiste-Kangru” on koostatud ehitusprojekt, mille koosseisus on keskkonnamõju hindamise aruanne. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (TTJA) on tunnistanud 02.08.2022 kirjaga nr 16-6/19-3201-113 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.

Väljavõte „Keskkonnamüra hinnangu” mürakaardist.



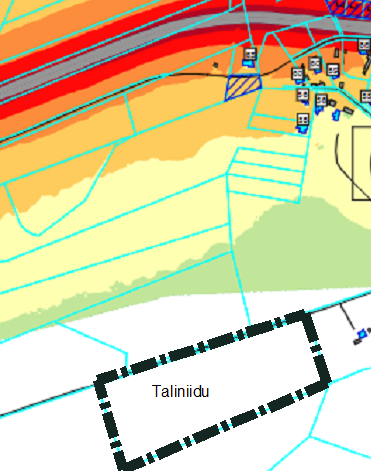
1. Transpordiamet tunnistas 29.04.2022 otsusega nr 1.1-2/22/73 nõuetele vastavaks Riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) aruande. Detailplaneeringu väljatöötamisel arvestada vajadusel ülaltoodud KMH aruandes toodud tingimustega.

Riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) aruandes toodud tingimustega on arvestatud.

Lisaks looduskeskkonnale avalduvatele mõjudele võivad Rae valla üldplaneeringu lahenduses tekkida liiklusmüra mõju inimese tervisele. Müra modelleerimise tulemused näitavad, et leevendavaid meetmeid rakendamata ei ole mõistlik uusi tiheasustuse tüüpi elamumaid planeerida lähemale kui ca 150 – 200 m teest, kui sõidukiirus 50 km/h.

Tallinna väikese ringtee trass jääb planeeringualast u 0,7 km kaugusele loodesse.

Väljavõte Riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn eelprojekti keskkonnamõju hindamise mürakaardist.



Taliniidu kinnistu detailplaneeringu ala jääb väljas poole Tallinna väikese ringtee müra ulatusest.

1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaale ja keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast avariist ja võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja tervisekaitse tagamiseks.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt 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.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

* territooriumi korrashoid;
* territooriumile tagada juurdepääs;
* ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatesttingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
* mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt saepuru jm), mis kogutakse kokku ja saadetakse ohtlike jäätmete ladustamispaika;
* vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem;
* järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut;
* ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused.

1. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

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).

Planeeringualasse jäävale kinnistule ehitusõiguse määramisega on võimalikud ehitustegevusega kaasnevad riskid, mis on ajutised ja lokaalsed. Ehitustegevuse käigus võib esineda vibratsioon, müra ja mõningane õhureostus (nt tolm ja lõhn) ja ehitustegevusest tekkivad jäätmed.

Detailplaneeringu ellu rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning heast tavast.

Õhusaastega seonduvat reguleerib „Atmosfääriõhu kaitse seadus1 (RT I, 05.07.2016, 1)” ja saasteainete piirkogused on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 11.11.2016 määrusega nr 125 „Paiksetest ja liikuvatest heiteallikatest väljutatavate saasteainete heidete summaarsed piirkogused Eesti territooriumil ja majandusvööndis ning nende saavutamise tähtajad”.

Õhusaaste leviku piiramiseks on soovitav rajada krundi ja tee vahele haljastus (hekk).

Elamute ehitusetapis tekkivate jäätmete ja nende käitluse korraldamisel asjakohaste meetmete rakendamine (jäätmete korrektne kogumine ja äravedu jms) ei teki jäätmetekkel tõenäoliselt olulist mõju keskkonnale. Jäätmekäitluse korraldusel tuleb järgida kehtivat jäätmealast seadusandlust. Jäätmekäitluse õiguspärasel korraldamisel ei ole oodata sellega kaasnevat olulist keskkonnamõju.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Ehitustegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

Uusehitiste rajamisel ei tohi insolatsioon ehk otsene päikesekiirgus olemasolevas eluruumis nii oma- kui naaberkinnistutel väheneda rohkem kui poole võrra. Vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes” peab eluruumides olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda insolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna planeeritud hoonestusalad tagavad piisavad hoonete vahelised kaugused. Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud hoones kui naaberhoonetes.

Detailplaneeringu alal on märgitud III kaitsekategooria liigi rukkirääk paiknemine. Rukkiräägu pesitsuskohad asuvad enamasti rohumaadel, heinamaadel ja niitudel. Rukkirääk elab maapinnal kõrges taimestikus vilja- ja ristikupõldudel, niisketel niitudel, põõsastunud luhtadel. Linnud eelistavad kasutatavaid rohumaid ja hiljuti maha jäetud alasid.

Rukkirääkude peamisteks ohtudeks on põllumajanduse intensiivistumine, millega kaasneb rohumaade niitmine ja põldudel saagikoristus, mis omakorda toob kaasa lindude hukkumise ja kaitseta jäämise. Lisaks põllutöömasinatele ja kemikaalidele ohustab rääku maaparandus – niitude ja luhtade kuivendamine. Kaitsmata pesitsus- ja elamisaladel on rukkiräägule ohuks väike kiskjad kui ka linnud näiteks toonekurg, hiireviu jt.

Suure osa detailplaneeringu alast moodustab rohumaa ja puittaimestik paikneb vähesel määral ala keskel ning kinnistu edelaosas. Alal on spontaanselt kasvama hakanud puud-põõsad ja nende rühmad, mis on hooldamata, võsastunud ning kohati raskesti läbitavad.

Detailplaneeringulahenduses on ette nähtud elamumaa sihtotstarbega krundid piirnevana olemasolevate elamumaa sihtotstarbega kinnistutega ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt piirnevana olemasoleva rohealadega.

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud meetmed rukkiräägu elukeskkonna säilimiseks:

* planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt on kavandatud poollooduslikuks pargialaks, kus peab arvestama rukkiräägu vajadusi;
* säilitada olemasolevat ja rikastades taimekooslust, et taimestik püsiks hõre, kus linnud saavad liikuma ja mis on ka kasulik kogu elustikule;
* pargiala niita augusti keskel ja vähemalt 20 cm kõrguselt, sest kõrgem taimestik võib niitmisel ellu jäänud linde, eriti poegi, kaitsta vaenlaste eest;
* pargiala tuleb niita liikudes keskelt väljapoole, mis vähendab tõhusalt poegade suremust isegi varajasel niitmisajal.

Poollooduslike rohumaade säilimine ja rajamine, kus arvestatakse majandamisel rukkiräägu vajadusi toetab rukkiräägu populatsiooni.

1. Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Arvestada Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on ala juhtotstarve perspektiivne elamumaa, seetõttu rakendub alale keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liiklusmüra piirväärtus.

Eluhoone projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks standard EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” 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;
* eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* arvestada planeeritava hoone 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.

1. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid” nõuetele.

Põhilised välisõhu saasteallikad on transport, lokaalsed kütesüsteemid (ahjud, keskküttekatlad jne), energiatootmine ja tööstus.

Planeeringuala välisõhu kvaliteeti mõjutavad paiksed heiteallikad ja liiklus. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS)12 kohaselt ei ole detailplaneeringu lähialas väljastatud õhusaastelube.

Ehitus- ja kasutusaegselt tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete piirväärtused, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”.

Kehtestatud õhukvaliteedi piir- või sihtväärtuste ületamise korral tuleb rakendada meetmeid, et viia õhukvaliteedi tase vastavusse õhukvaliteedi piir- või sihtväärtustega.

Hoone projekteerimisel tuleb heiteallikate kavandamisel arvestada järgmiseid tingimusi:

* heade hajuvustingimuste tagamiseks viia heiteallikad (ventilatsioonid, korstnad) võimalusel välja hoone katusest, mitte seintest. Seintest väljaviidud heiteallikate puhul võib teatud ilmastikutingimustel tekkida saasteainete kogunemist kuna hooned takistavad saasteainete hajuvust;
* heiteallikate paigutamisel katusele jälgida, et need ei paikneks otseselt kõrgemate hooneosade varjus. Heiteallika vahetus läheduses paiknev kõrgem hooneosa halvendab hajuvustingimusi;

Tagada ehitusaegse õhukvaliteedi säilitamine:

* Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil.
* Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

1. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Valgusreostus ehk valgussaaste on üleliigne, tarbetu või soovimatu (häiriv, pealetükkiv) tehisvalgus. Valgusreostust tekitavad tänavavalgustid, aiavalgustid, reklaamplakatite ja fassaadivalgustus, mis kõik on halvasti projekteeritud, varjestamata ja/või suunatud üles taevasse. Valgusreostus on ka see kui tänavalaternatelt tulev valgus paistab elamu akendest sisse või eredad tuled ettevõtete ja tööstuste valgustitelt. Üheks peamiseks valgusreostuse allikaks on valesti suunatud tänavavalgustust. Olemasolev Karba tänaval on tänavavalgustus. Piirkonna tootmisala (Aruküla tee 83) asub planeeritud elamutest suhteliselt lähedal u 100 m, kus tootmishooned parkimisplatsidega on valgustatud.

Valgusreostuse võimalikkus on hoonete ehitamisajal. Ehitustööde läbiviimisel pimedal või halva nähtavusega ajal on ehitusplats valgustatud ajutiste valgusallikatega. Ehitusaegsed mõjud on seotud ka ehitusmasinate tulede valgusvihkudega ehitusplatsil. Valgustus on vajalik ohutuse ja turvalisuse tagamiseks ning ehitusmasinate ja -seadmete valvamiseks ehituse maa-alal.

Ehitusaegse valgustusega kaasnevad häiringud on ajutised ja pärast ehitustööde lõppu mõju lakkab. Tegemist on lokaalsete valgusallikatega, mille oluline mõju ei ulatu reeglina ehitusplatsi territooriumist märkimisväärselt kaugemale.

Valgustus tuleb kavandada selliselt, et see täidaks valgustuse eesmärke ja põhjustaks võimalikult vähe häiringuid (valgusreostust). Ehitusplatsi valgustamisel tuleb jälgida, et valgusallikad oleksid suunatud just nendele objektidele, mida tuleb valgustada, ega oleks suunatud taevasse või häiriks liiklust ning ümberkaudseid elanikke ja muid objekte.

Valgusreostuse leevendamiseks on soovitatav võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

* vältida ebavajalikku ja liigset valgustust, ehitusaegne töömaa valgustamine peab olema optimaalne vältides hajusvalgust;
* valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, st tuleb vältida valguse hajumist;
* eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse;
* laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
* välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihud ei oleks suunatud elamukruntide poole ja paigaldada kaasaegsed ja ökonoomsed tänavavalgustid, mis ülemäärast valgusreostust tõenäoliselt ei põhjusta;
* istutada täiendavat kõrghaljastust, mis samuti pakub varju. Arvestada tuleb, et lehtpuud, mis on suure osa aastast raagus, ei varja häirivaid valgusvihke elamualadel.

Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

1. 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.

Radooniohu vältimiseks meetmete rakendamise vajadus selgitati välja teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest” (Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Taliniidu kinnistu, Järveküla, Rae vald, koostas PML Balti OÜ 02.01.2023).

Kõigis uuringupunktides Taliniidu kinnistul Järvekülas mõõdeti pinnasest normaalne Rn sisalduse tase.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks on vaja järgida, arvestades olemasolevaid mõõtmistulemusi, järgnevaid meetmeid: ehituskvaliteet, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused, mõõdetud tasemele vastavad EVS 840:2017 lahendused.

Soovitatav tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

Rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid tagatakse radooniohutu keskkond hoonete siseruumides.

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

1. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

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

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust. Planeeritud hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele.

Sellest tulenevalt ei ole ette näha eeldatavaid olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisel.

Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti. Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt:

* EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon”;
* EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk”;
* EVS 932:2017 „Rajatise ehitusprojekt”;
* RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend.

1. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad” ja EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk”. Detailplaneeringus peab selguma planeeritud hoonete brutopinnale vastav parkimiskohtade arv ja parkla ruumivajadus. Analüüsida, kas üldplaneeringuga ettenähtud minimaalne haljastus võimaldab vastu võtta valingvihma, mis on vajalik suunata haljasalale. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamiseks/ puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

Vt seletuskirja punkt 5.7. „Vertikaalplaneerimine” ja seletuskirja punkt 5.10.1. „Veevarustuse, reovee- ja sademevee kanalisatsioon”.

1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Suublasse juhitav sademevesi 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”. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

Vt seletuskirja punkt 5.10.1. „Veevarustuse, reovee- ja sademevee kanalisatsioon”.

1. Planeeringualal esineb pinnases liigniiskust. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada, et planeeringualal on endine maaparandussüsteemi ala.

Vt seletuskirja punkt 5.7. „Vertikaalplaneerimine”.

1. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

Vt seletuskirja punkt 5.6. „Haljastuse ja heakorra põhimõtted”.

1. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahuga.

Vt seletuskirja punkt 5.6. „Haljastuse ja heakorra põhimõtted”.

1. Rohevõrgustiku alal paikneva metsamaa arendamisel jätta vähemalt 90% territooriumist looduslikuks metsamaaks.

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



Taliniidu kinnistu detailplaneeringu alale (8,95 ha) jääb rohevõrgustiku alast väike osa u 1600 m² ja mis jääb planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 20 alale.

1. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

Detailplaneeringu koostamisel on analüüsitud keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt olemasolevast olukorrast.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis on Veeseaduse (VeeS) §-is 187 loetletut tegevus, millest võib eeldada, et veeloa taotlemine ei ole vajalik.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis on Jäätmeseaduse (JäätS) § 73 lg 2 loetletud tegevustes, millest võib eeldada, et jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Detailplaneeringuga ei kavandata ettevõtteid, mille tegevuse jaoks oleks nõutav 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 elluviimisel tuleb täpsustada erinevate keskkonnalubade (vee erikasutusluba, jäätmeluba, välisõhu saasteluba) taotlemise vajadus, mis võivad selguda ehituslubade taotlemise käigus. Teadaolevate andmete põhjal ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist.

# 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 üksikelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse (JäätS) § 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 (JäätS) § 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 asub Tohvre kinnistu detailplaneeringuala Peetri piirkonnas, mis on Rae valla suurima elanikkonnaga ja eelistatud elamupiirkond. Taliniidu kinnistutele detailplaneeringuga kavandatakse 19 elamisühikut, mis toob Peetri piirkonda juurde 59 elanikku (Rae valla leibkonna kordaja 2021. aasta rahva ja eluruumide loenduse tulemuste põhjal on 3,07). Uute kogukonnaelanike näol, millega kaasneb ka avaliku ruumi loomine kogukonna elanikele on positiivne sotsiaalne mõju.

Planeeringualale on kavandatud u 3 ha suurune avalik rohe- ja puhkeala mänguväljakutega. Kavandatud üldkasutatav puhkeala on osa omavahel terviseradadega ühendatud piirkonna rajatavatest ja olemasolevatest puhkealade võrgustikust. Piirkonna puhkevõimaluste mitmekesisus tagab erinevatele vanusegruppidele vaba aja veetmise võimalused.

Uute elanike lisandumine piirkonda tõstab koormust sotsiaalsele taristule. Selle leevendamiseks toetab planeeringust huvitatud isik sh näiteks sotsiaalobjektide rajamist.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise maht ja järjekord ei sea ohtu loodava ja olemasoleva elukeskkonna toimimist, kuna esmalt rajatakse olemasoleva teedevõrguga sidusad teed, mis hajutab liiklust ja tagab liikluse sujuvuse.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes.

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.

Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv.

Kavandatud arendustegevus tõstab kinnistu kui ka piirkonna kinnisvara väärtust.

Elamupiirkonna arendus koos olemasoleva infrastruktuuride ärakasutamisega tõhustab trasside kasutatavust ja tõstab efektiivsust.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringulahenduses määratud tingimustel ehitustegevus kujundab ümber olemasoleva keskkonna, arendades edasi olemasolevat väljakujunenud elukeskkonda. Detailplaneeringuga antud ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on antud vastavalt Rae valla üldplaneeringule ja lähtuvalt varem naaberaladele väljatöötatud arhitektuurinõuetes ning piirkonna miljööst. Välja töötatud tingimused tagavad terviklahenduse antud elamualadega. Miljöösse sobituv, korrastatud ja hästi toimiv elukeskkond kasvatab piirkonna väärtust.

Detailplaneeringulahenduses kavandatud roheala puhkevõimalustega on jätkuks olemasolevale haljasalale. Lisanduvad sportimise ja puhkevõimalused edendavad piirkonna tervisespordi ja liikumisvõimalusi. Targalt kujundatud ja korrastatud rohealad, mis võimaldavad vahetult viibida ja tegutseda looduses, arendavad ka looduskultuuri.

Kavandatud olemasolevaga sobituv kultuurmaastik on piirkonna positiivne areng.

**Mõju looduskeskkonnale**

Koostatud detailplaneering on üldplaneeringu kohane detailplaneering. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud mõju elurikkusele, taimestikule ja loomastikule ning üldplaneering arvestab elustiku elupaikade ja kasvukohtadega ja toetab bioloogiliste mitmekesisust.

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, aga ei esine ülenormatiivseid tasemeid.

Koostatud detailplaneeringu ala ei asu Natura2000 alal ja detailplaneeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike. Tohvre kinnistule on määratud looduskaitseseaduse alusel III kaitsekategooria kaitsealuse liigi Rukkirääk (Crex crex) Järveküla elupaik.

Rukkirääk elab maapinnal kõrges taimestikus vilja- ja ristikupõldudel, niisketel niitudel, põõsastunud luhtadel. Elamualade vahele jääv kavandatud puhkeala kujundada poollooduslikuks haljasalaks, kus vähem inimtegevusega hõlmatud ala hooldusel rakendatakse meetmeid rukkiräägu elukeskkonna säilimiseks. Poollooduslike rohumaade säilimine ja rajamine, kus arvestatakse majandamisel rukkiräägu vajadusi toetab rukkiräägu populatsiooni.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringus määratud nõudele on ette nähtud kõrghaljastuse lisamine elamumaadele kui ka transpordimaale, mis annab võimaluse nii lindudele kui putukatele paremateks elutingimusteks.

Detailplaneeringualal keskkonda reostavad objektid puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohtu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolselt reoveekanalisatsiooni.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. 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.

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.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 8,95 ha

Kavandatud kruntide arv 25

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 47607 m² 53%

üldkasutatav maa 29268 m² 33%

transpordimaa 12649 m² 14%

Planeeritud elamisühikud 19

Planeeritud parkimiskohtade arv 57

Haljastuse osakaal 15%

# DETAILPLANEERINGU 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:**

* + - 1. planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
      2. juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
      3. juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
      4. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
      5. 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 ning nende ühendamise olemasoleva avalikult kasutatava Liiva teega, juhul kui detailplaneeringurealiseerimise ajaks puudub planeeringualale ligipääs avalikult kasutatavalt teelt. 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 tagama tehnovõrkude rajamise ning nende ühendamise tehnovõrkude liitumispunktiga;
* 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. Tupiktänavad (plaanil krunt pos 23 ja 25) jäävad eraomandisse.

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 03.08.2022 jõustunud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui krunti teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusload. Taliniidu kinnistule ei ole võimalik hoonetele ehituslubasid väljastada enne Andresepõllu detailplaneeringuga kavandatava Liiva tee ja Vana-Järveküla ühendustee kasutusloa väljastamist.

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)