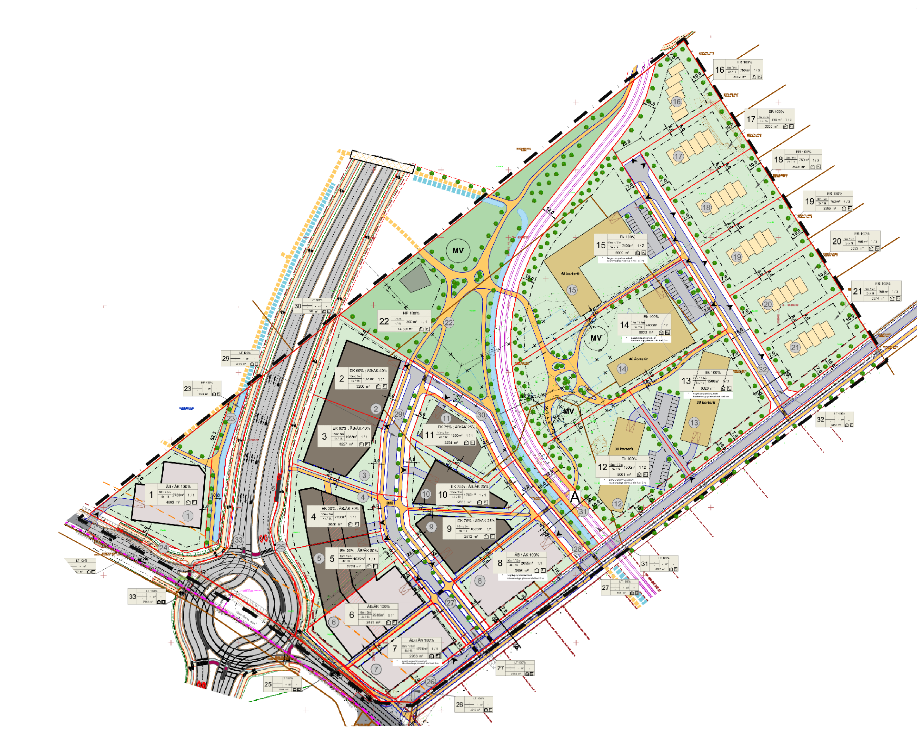


**Töö nr 316**

**Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik**

**Tallinna väikese ringtee äärse keskusala detailplaneeringU eskiis (DP0581)**

****

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Everaus Capital OÜ, registrikood 12890795

Vana-Tartu mnt 22c, 75304 Järveküla, Rae vald, Harjumaa

esindaja: juhatuse liige Janar Muttik

[janar@everaus.ee](mailto:janar@everaus.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc189149721)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc189149722)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc189149723)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 4](#_Toc189149724)

[2.3. Planeeringuala kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc189149725)

[3. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc189149726)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc189149727)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc189149728)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc189149729)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc189149730)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc189149731)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc189149732)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc189149733)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc189149734)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc189149735)

[5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 8](#_Toc189149736)

[5.2. Krundi ehitusõigus 9](#_Toc189149737)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 10](#_Toc189149738)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 11](#_Toc189149739)

[5.5. Avalik ruum 11](#_Toc189149740)

[5.6. Piirded 11](#_Toc189149741)

[5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 12](#_Toc189149742)

[5.7.1. Tallinna väike ringtee 14](#_Toc189149743)

[5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 15](#_Toc189149744)

[5.9. Tuleohutusnõuded 16](#_Toc189149745)

[5.10. Tehnovõrkude lahendus 16](#_Toc189149746)

[5.10.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 16](#_Toc189149747)

[5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 16](#_Toc189149748)

[5.12. Jäätmete prognoos ja käitlemine 17](#_Toc189149749)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 17](#_Toc189149750)

[6.1. Eessõna 17](#_Toc189149751)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 17](#_Toc189149752)

[6.3. Müra ja vibratsioon 18](#_Toc189149753)

[6.4. Põhjavee kaitse 18](#_Toc189149754)

[6.5. Radoonriski vähendamise võimalused 19](#_Toc189149755)

[6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 19](#_Toc189149756)

[6.7. Õhukvaliteet 19](#_Toc189149757)

[6.8. Soojussaared 19](#_Toc189149758)

[7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 19](#_Toc189149759)

[8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 20](#_Toc189149760)

[9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 20](#_Toc189149761)

[10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 21](#_Toc189149762)

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 Teede skeem M 1:~

AS-06 Etappide joonis M 1:2000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetilise alusplaani on mõõdistanud Geodeesia 24 OÜ 12.07.2018, töö nr 2242-18.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
* 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 valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* katastriüksuse plaan;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

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

Planeeringuala läbib projekteeritud Tallinna Väikese ringtee koridor ning projekteeritav autonoomse transpordi koridor.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Rae vallas Peetri alevikuses asuvaid Vana-Tartu mnt 61, 61a ja 61b katastriüksuseid. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 13,12 ha.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Tallinna linna piirist 1,1 km ja Tartu maanteest linnulennult ca 400m kaugusele.

Planeeringualast loode- ja põhjasuunas maatulundusmaa sihtotstarbelistele Suur-Allika, Väike-Allika ja Allika kinnistutele koostatakse detailplaneeringut, mis jagab kinnistud elamu-, äri-, äri-elamu-, ühiskondliku ehitise ning üldkasutatavaks maadeks.

Lähiala olemasolev hoonestus on hetkel üksik-, rida- ja korterelamud. Planeeringualast kirde-, lääne ja lõunasuunas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega elamumaad. Rajatud on ühepere- kahepere-, rida- ja korterelamuid. Edelasuunas asuv Nurga maatulundusmaale on Rae valla üldplaneeringuga ette nähtud keskusemaa, mida läbib ka perspektiivne maantee.

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

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

Piirkonnas paiknevate korterhoonete elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 2898 – 28 833 m².

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk.

Kuna piirkonnas on tegu endiste põllumaadega, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus ja Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4,6 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~6 km kaugusele.

Planeeringualast ca 1,6 km kaugusele põhja jääb Peetri lasteaed-põhikool. Lisaks asub põhikoolis huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast lõunas 400 meetri kaugusel asub 9-klassiline Järveküla kool. Järveküla lasteaed ja Järveküla kool asub kavandatavast alast ca 1,2 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed 950 meetri kaugusel loodes.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres planeeringuala kõrval. Lisaks on Tallinna väikese ringtee äärde projekteeritud bussipeatused ning planeeringuala läbib autonoomse ühistranspordi koridor, mis parandab planeeringualale ligipääsetavust ühistranspordiga.

## Planeeringuala kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala ridaelamumaa, keskusemaa ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa juhtotstarbega maa-alade piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning planeeringuala läbib projekteeritud Tallinn väike ringtee. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõiduteed, jälgratta- ja jalgteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta. Planeeringulahenduse loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Peetri aleviku sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu ning kasvav Järveküla ja Peetri aleviku elanike arv.

# VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

Peetri alevik Tallinna väikese ringtee äärse keskusala detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala on keskusemaa, ridaelamumaa ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa.

Keskusemaa on segakasutusega ala, kuhu võib kavandada elamuid, kaubandus-, teenindus-, vaba-aja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, ühiskondlikke hooneid, parklaid, parke, haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid.

Ridaelamumaa on kolme- ja enama korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Kõrge rekreatiivse väärtusega alad on elamupiirkonda teenindavad suuremad pargialad või kõrghaljastusega kaetud alad äri- ja elamualade eraldajatena.

Planeeringualale on põhjapiirkonna üldplaneeringuga ette nähtus sini-rohekoridor või matkarada. Need on lineaarsed koridorid, mis toimivad eelvooluna ning puhveraladena aegadel, kui sademete hulk on suurem. Lisaks loovad meeldivaid ühendusteid jalgsi liikumiseks.

Foto 1. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kaardist.

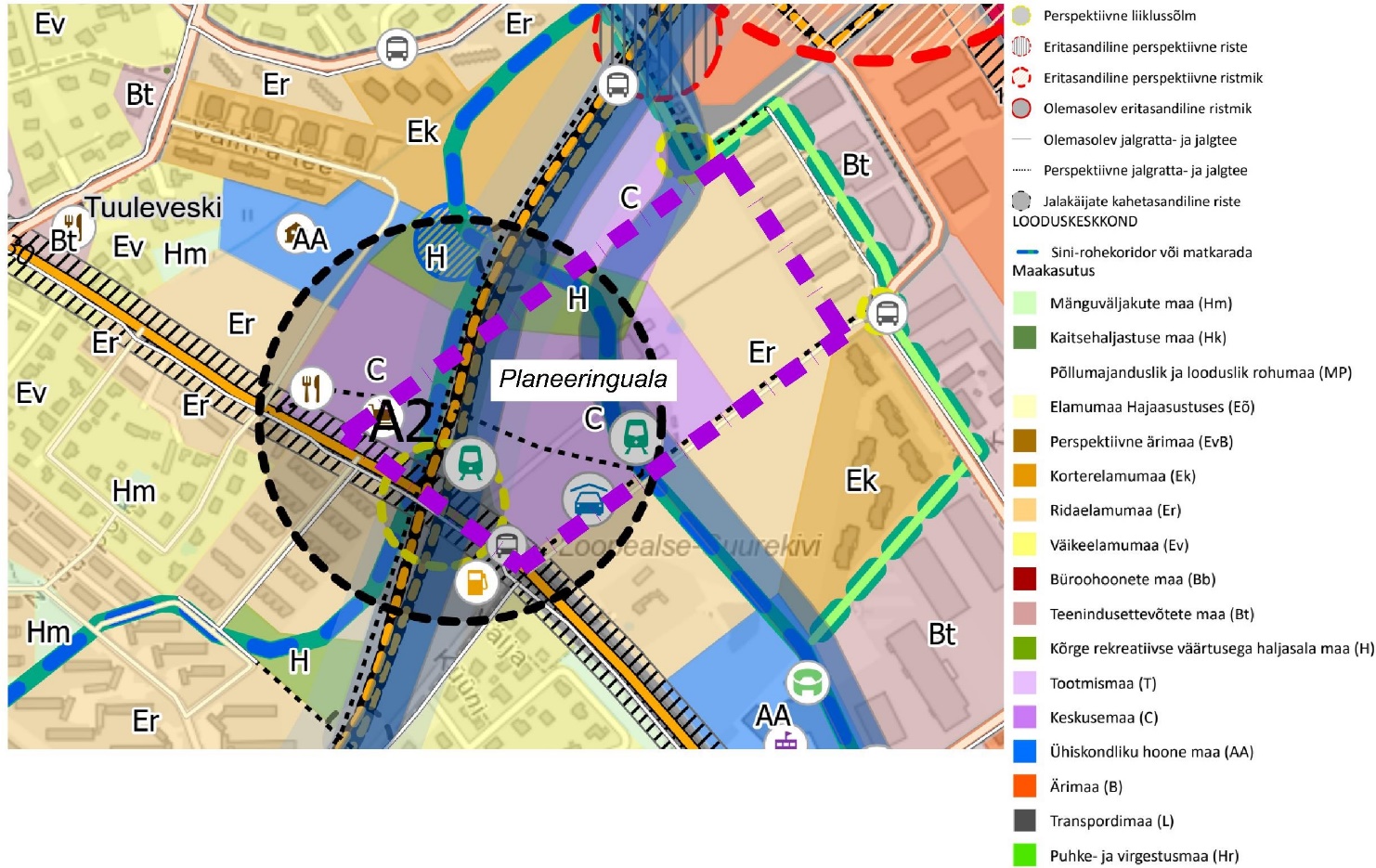
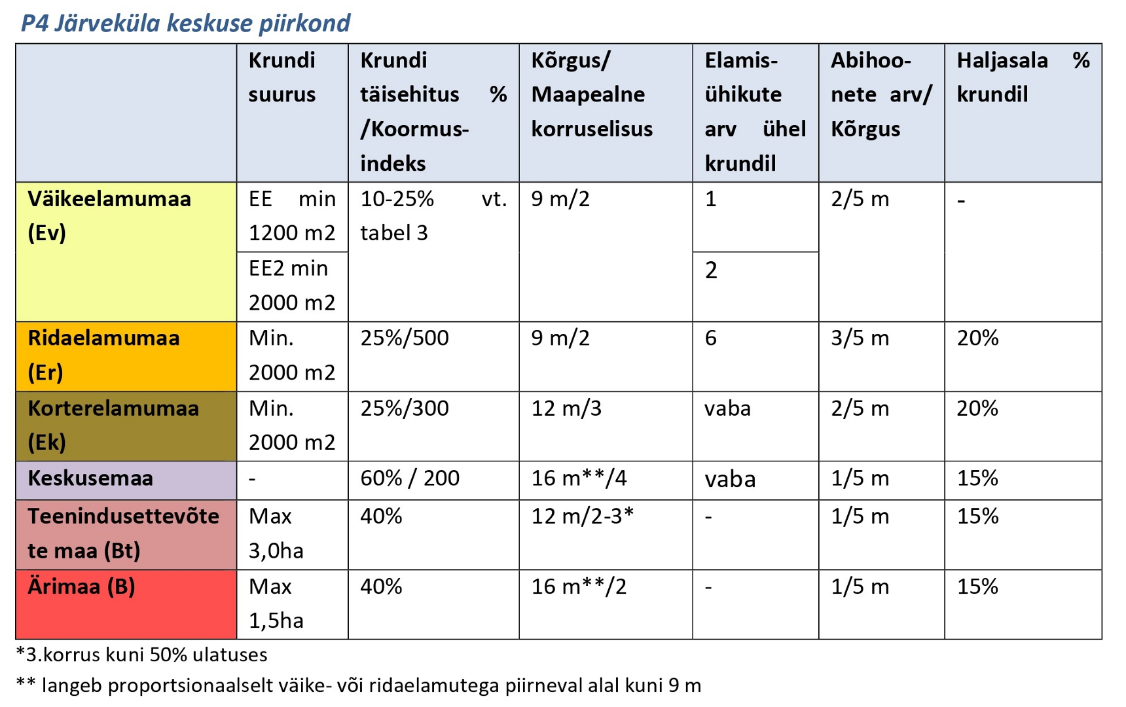
**

Foto 2. Väljavõte P4 Järveküla keskuse piirkonna ehitustingimuste tabelist (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskiri).



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja kõrvalmaantee 11300 Järveküla-Jüri tee vahelisel alal. Juurdepääs alale on kõrvalmaanteelt 11300 Järveküla-Jüri tee ja Allika teelt. Detailplaneering on koostatud 13,12 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Peetri aleviku lõunaosas. Kavandataval alal asub olemasolev üksikelamu abihoonetega ning laudahooned. Kõrghaljastus kasvab olemasoleva üksikelamu hoovialal.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Vana-Tartu mnt 61 – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 20.01.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:0103;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 24 999 m2.

Vana-Tartu mnt 61a – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 20.01.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:0105;
* maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 9845 m2.

Vana-Tartu mnt 61b – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 20.01.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:0104;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 96 375 m2.

Ehitisregistri andmetel asub Vana-Tartu mnt 61 kinnistul:

* pumbamaja, ehitisealune pind 12 m2, ehitisregistri kood 116039619;
* laut, ehitisealune pind 1465 m2, ehitisregistri kood 116018638.

Ehitisregistri andmetel asub Vana-Tartu mnt 61a kinnistul:

* elamu, ehitisealune pind 121 m2, ehitisregistri kood 116028700;
* majandushoone, ehitisealune pind 119 m2, ehitisregistri kood 116028701;
* kelder, ehitisealune pind 28 m2, ehitisregistri kood 116028702;
* sõnnikuhoidla, ehitisealune pind 180 m2, ehitisregistri kood 220413393;
* sõnnikuhoidla, ehitisealune pind 158 m2, ehitisregistri kood 220413394.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi-, maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Suur-Allika | 72630 m² | 65301:001:0560 | Maatulundusmaa 100% |
| Allika | 179967 m² | 65301:001:0301 | Maatulundusmaa 100% |
| Pihlaka tee 13 | 3159 m² | 65301:001:3246 | Elamumaa 100% |
| Pihlaka tee 11 | 3066 m² | 65301:001:3247 | Elamumaa 100% |
| Pihlaka tee 9 | 3014 m² | 65301:001:3248 | Elamumaa 100% |
| Pihlaka tee 7 | 3034 m² | 65301:001:3249 | Elamumaa 100% |
| Pihlaka tee 5 | 3067 m² | 65301:001:3250 | Elamumaa 100% |
| Pihlaka tee 3 | 3082 m² | 65301:001:3251 | Elamumaa 100% |
| Pihlaka tee 1 | 3856 m² | 65301:001:3252 | Elamumaa 100% |
| Allika tee | 8162 m² | 65301:001:3255 | Transpordimaa 100% |
| Vana-Tartu mnt 63 // Loopealse-Suurekivi | 56459 m² | 65301:001:6117 | Maatulundusmaa 100% |
| 11330 Järveküla-Jüri tee | 56618 m² | 65301:001:0594 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs alale on kõrvalmaanteelt 11300 Järveküla-Jüri tee ja Allika teelt, kus on olemas asfaltkattega sõiduteed ning jalgratta- ja jalgteed. Jalgratta- ja jalgteede kaudu on võimalik liigelda Tallinna linna, Järvekülla ning ühistranspordipeatustesse. Bussipeatused asuvad planeeringuala kõrval kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal asuvad järgmised tehnovõrgud:

* madalpinge maakaabelliin;
* keskpinge maakaabelliin;
* madalpinge õhuliin;
* alajaam;
* kanalisatsiooni survetorustik;
* veetorustik.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas haritav maa. Kõrghaljastus kasvab olemasoleva elamu hoovialal.

## Kehtivad piirangud

Kinnistutel asuvad järgmised piirangud:

* veetorustiku, kanalisatsiooni survetorustiku kaitsevöönd 4 meetrit;
* elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 2 meetrit;
* elektriõhuliini kaitsevöönd 4 meetrit;
* tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 meetrit (11330 Järveküla-Jüri tee);
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohane tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 30 meetrit (11330 Järveküla-Jüri tee);
* uuringuala (geoloogiline);
* veehaarde sanitaarkaitseala.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

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

Ridaelamumaa kruntidele ehitatakse 2-korruselised ridaelamud, korterelamumaa kruntidele ehitatakse 3-korruselised korterelamud, keskusala (ärimaa ning elamu- ja ärimaa) kruntidele enamjaolt kuni 4-korruselised hooned.

## Krundijaotus ja hoonestusala

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 4605 | kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 2 | 3200 | korterelamu maa ; kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | elamumaa 60% ; ärimaa 40% |
| 3 | 3227 | korterelamu maa ; kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | elamumaa 60% ; ärimaa 40% |
| 4 | 3056 | korterelamu maa ; kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | elamumaa 20% ; ärimaa 80% |
| 5 | 2726 | korterelamu maa ; kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | elamumaa 20% ; ärimaa 80% |
| 6 | 3481 | kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 7 | 2963 | kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 8 | 3496 | kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | ärimaa |
| 9 | 2812 | korterelamu maa ; kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | elamumaa 75% ; ärimaa 25% |
| 10 | 2838 | korterelamu maa ; kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | elamumaa 75% ; ärimaa 25% |
| 11 | 2254 | korterelamu maa ; kontori- ja büroohoone maa / kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa | elamumaa 75% ; ärimaa 25% |
| 12 | 6001 | korterelamu maa | elamumaa |
| 13 | 6020 | korterelamu maa | elamumaa |
| 14 | 9623 | korterelamu maa | elamumaa |
| 15 | 9600 | korterelamu maa | elamumaa |
| 16 | 3002 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 17 | 3005 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 18 | 3008 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 19 | 3005 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 20 | 3005 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 21 | 3074 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 22 | 14 601 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 23 | 1145 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 24 | 1867 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 25 | 2596 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 26 | 2124 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 27 | 2752 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 28 | 959 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 29 | 2173 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 30 | 983 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 31 | 4862 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 32 | 1721 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 33 | 671 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 34 | 3452 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 35 | 7312 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Üldplaneeringu kohaselt on ridaelamumaa koormusindeks 500 m2 ühe boksi kohta ja keskusemaal on ühe korteri koormusindeks 200 m2.

Planeeringulahenduses on üldplaneeringu nõuetest lähtutud.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb alale ette näha kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa ja sini-rohe koridor. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on kaks üldkasutatava maa krunti, millest üks asub planeeringuala põhjaosas autonoomse ühistranspordimaa koridori ääres ning teine asub Tallinn väike ringtee ääres. Üldkasutatava maa osakaal moodustab planeeringualast 12%. Sini-rohe koridor on planeeringualale paigutatud vastavalt põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud asukohta, kus see kulgeb Tallinn väike ringtee ja autonoomse ühistranspordimaa koridori ääres. Sini-rohe koridori laiuseks on planeeritud vähemalt 10 meetrit, kuhu on ette nähtud kraavi, jalgtee ning puudeallee rajamine.

Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 meetri kaugusele, v.a keskusemaa kruntidel pos nr 2 – 3 ja 4 – 6, kus hoonestusala on määratud kruntide piirideni, et anda võimalus mitme krundi kasutusele võtmine ühtse tervikalana. Planeeritud kruntide hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides. Lisaks on võimalik kruntidel 2 – 7 ja 8 – 11 ehitada maa-alune korrus või üks ühine maa-alune korrus näiteks parkla rajamiseks.

Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

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

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

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

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhi- hoone / abihoone) | Ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ÄB/ÄK 100% //  Ä 100% | 2 (1 / 1) | 2760 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 2 | EK 60%; ÄB/ÄK 40% //  E 60%; Ä 40% | 2 (1 / 1) | 1920 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 3 | EK 60%; ÄB/ÄK 40% //  E 60%; Ä 40% | 2 (1 / 1) | 1935 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 4 | EK 20%; ÄB/ÄK 80% //  E 20%; Ä 80% | 2 (1 / 1) | 2190 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 5 | EK 20%; ÄB/ÄK 80% //  E 20%; Ä 80% | 2 (1 / 1) | 1635 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 6 | ÄB/ÄK 100% //  Ä 100% | 2 (1 / 1) | 2085 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 7 | ÄB/ÄK 100% //  Ä 100% | 2 (1 / 1) | 1775 m² | 16 m\* / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 8 | ÄB/ÄK 100% //  Ä 100% | 2 (1 / 1) | 2095 m² | 16 m\* / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 9 | EK 75%; ÄB/ÄK 25% //  E 75%; Ä 25% | 2 (1 / 1) | 1685 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 10 | EK 75%; ÄB/ÄK 25% //  E 75%; Ä 25% | 2 (1 / 1) | 1700 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 11 | EK 75%; ÄB/ÄK 25% //  E 75%; Ä 25% | 2 (1 / 1) | 1350 m² | 16 m / 5 m | 4 / -1 | 1 / - |
| 12 | EK 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 1500 m² | 12 m\* / 5 m | 3 / -1 | 1 / - |
| 13 | EK 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 1500 m² | 12 m\* / 5 m | 3 / -1 | 1 / - |
| 14 | EK 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 2400 m² | 12 m\* / 5 m | 3 / -1 | 1 / - |
| 15 | EK 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 2400 m² | 12 m\* / 5 m | 3 / -1 | 1 / - |
| 16 | ER 100% //  E 100% | 4 (1 / 3) | 750 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 17 | ER 100% //  E 100% | 4 (1 / 3) | 750 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 18 | ER 100% //  E 100% | 4 (1 / 3) | 750 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 19 | ER 100% //  E 100% | 4 (1 / 3) | 750 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 20 | ER 100% //  E 100% | 4 (1 / 3) | 750 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 21 | ER 100% //  E 100% | 4 (1 / 3) | 750 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 22 | HP 100% // Üm 100% | 1 (- / 1) | 300 m² | - / 5 m | - | 1 / - |
| 23 | HP 100% // Üm 100% | - | - | - | - | - |
| 24 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 25 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 26 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 27 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 28 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 29 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 30 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 31 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 32 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 33 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 34 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 35 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

\* langeb proportsionaalselt väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 meetrit.

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

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 30°

Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, betoon, krohv, tellis, ilmastikukindel ehitusplaat, plekk

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

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

Viimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda kontaktvööndi üldisest lahendusest. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma põhihoonega. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hoone eskiisprojekt tuleb enne ehitusloa taotlust kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

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

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

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

**Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine**

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

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

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

## Avalik ruum

Üldkasutatava maa krundile pos nr 22 on lubatud rajada üks 1-korruselist hoone ehitiselause pinnaga 300 m2. Põhijoonisel AS-04 on välja toodud kruntide ehitusalad, kuhu rajada ehitisi. Rajada üldkasutatava maa kruntidele pos nr 22 atraktsioone erinevatele vanusegruppidele:

* väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid vms);
* koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistusrada, tasakaaluvahend, rattapark, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
* teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid (nt väline lauatennise laud, elusuuruses malemäng, korvpallilaud vms).

Lisaks on korterelamutele kruntidel pos nr 12 – 15 kavandatud ühised mänguväljakud hoovialadele.

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasaladel (krundid pos nr 22 – 23) on lubatud rajada haljasala, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi. Paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid üldkasutatava maa kruntidele. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Kavandada valgustus.

Vajadusel piirata mänguväljakud tee poolt madala hekiga või piirdeaiaga turvalisuse tagamiseks. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 22 – 23) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes rajab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodud põhimõtetele ja annab tasuta vallale üle.

## Piirded

Korterelamute krunte ei ole lubatud piirata. Keskusemaale piirdeaeda pigem mitte rajada. Mõjuval põhjusel (nt väikelaste mängualad) võib see olla kuni 1,5 m kõrgune. Ridaelamute piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrge. Ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded.

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

Torustike kaitsevööndisse on piirdeaedade rajamine keelatud.

Piirete vajadus selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Planeerinualal on arvestatud projekteeritut Tallinna väikese ringtee ja autonoomse ühistranspordimaa koridoridega.

Planeeritav ala paikneb perspektiivse Tallinna väikese ringtee kaitsevööndis. Arvestada tee kaitsevööndis kehtestatud piirangutega. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

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

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

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

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringuga. Planeeringuala kagupiirile on ette nähtud transpordimaa koridor, mis ühendab 11330 Järveküla-Jüri tee ja Allika / Sinilille tee omavahel. Transpordimaa laiuseks on ette nähtud 20,0 meetrit, millest 10,0 meetrit asub planeeringualal. Sõidutee laiuseks on planeeritud 6,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laiuseks 2,5 meetrit. Kuna planeeringuala kagupiiriga paralleelselt kulgeb olemasolev veetorustik ja kanalisatsiooni survetorustik, siis sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee vahele ei ole võimalik kõrghaljastust rajada. Planeeringulahendus teeb ettepaneku transpordimaa koridoris kõrghaljastus rajada jalgratta- ja jalgtee ning naaberalale planeeritud elamumaa kruntide vahelisele alale.

Planeeritud transpordimaa kruntide pos nr 27 – 30, 32 – 34 laiuseks on kavandatud 11 – 22 meetrit. Planeeritud keskuse ümber tekib ringliiklus. Planeeritud korterelamute ja ridaelamute vahele on kavandatud tupik tänav. Sõidutee laiuseks on planeeritud 5,0 – 6,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laiuseks 2,5 meetrit.

Üldkasutatava maa kruntide jalgteed on planeeritud valgustatud teedena. Teede täpsed asukohad ja laiused määratakse pargialade haljastusprojektide käigus.

Kavandatava ala parkimine toimub kruntide siseselt.

Parkimislahendus kruntidel on põhimõtteline ja täpne parkimiskohtade paiknemine ning kogus määratakse hoone ehitusprojekti staadiumis vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele. Kruntide pos nr 1 – 11 parkimiskohad asuvad maa-alusel korrusel.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

| Krundi pos nr | Ehitise liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| --- | --- | --- | --- |
| Linnakeskuse klass II kuni IV |
| 1 | Ärihoone | 11 040 / 90 = 123 | 123 |
| 2 | Ärihoone  Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 3072 / 90 = 34  8 × 0,6 = 5  8 × 0,8 = 7 | 46 |
| 3 | Ärihoone  Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 3096 / 90 = 35  8 × 0,6 = 5  8 × 0,8 = 7 | 47 |
| 4 | Ärihoone  Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 7008 / 90 = 78  8 × 0,6 =5  7 × 0,8 = 6 | 89 |
| 5 | Ärihoone  Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 5232 / 90 = 58  7 × 0,6 = 5  6 × 0,8 = 5 | 68 |
| 6 | Ärihoone | 8340 / 90 = 93 | 93 |
| 7 | Ärihoone | 4420 / 90 = 50 | 50 |
| 8 | Ärihoone | 7330 / 60 = 82 | 82 |
| 9 | Ärihoone  Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 1685 / 90 = 19  7 × 0,6 = 5  7 × 0,8 = 6 | 30 |
| 10 | Ärihoone  Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 1700 / 90 = 19  7 × 0,6 = 5  7 × 0,8 = 6 | 30 |
| 11 | Ärihoone  Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 1350 / 90 = 15  6 × 0,6 = 4  5 × 0,8 = 4 | 23 |

| Krundi pos nr | Ehitise liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| --- | --- | --- | --- |
| Korruselamute ala |
| 12 | Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 15 × 1,3 = 19,5  15 × 1,5 = 22,5 | 42 |
| 13 | Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 15 × 1,3 = 19,5  15 × 1,5 = 22,5 | 42 |
| 14 | Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 24 × 1,3 = 31  24 × 1,5 = 36 | 67 |
| 15 | Korterelamu  (≥ 3-toalised korterid ja  1 – 2-toalised korterid) | 24 × 1,3 = 31  24 × 1,5 = 36 | 67 |
| 16 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 6 = 12 | 12 |
| 17 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 6 = 12 | 12 |
| 18 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 6 = 12 | 12 |
| 19 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 6 = 12 | 12 |
| 20 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 6 = 12 | 12 |
| 21 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 6 = 12 | 12 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | **971** | **971** |

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

Hea linnalise või keskmise linnalise teenindustasemega piirkondades on võimalik parkimiskohtade arvu vähendada liikuvuseksperdi hinnangu alusel. Korterelamute juurde tuleb ette näha parkimiskohad elektriautode ja jalgrataste laadimiseks.

**Puuetega inimeste erivajadustega tulenevate nõuete tagamine**

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

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

**Jalgrataste parkimine**

Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Soovitavalt rakendada standardi nõudest oluliselt rohkem jalgrataste parkimiskohti.

Projektis näha ette jalgrattaparklad korterelamute tarbeks. Jalgrataste parkimine tuleb tagada elanikele ja külastajatele. Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Korterelamus saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

### Tallinna väike ringtee

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee koridor, mis hõlmab enda alla Vana-Tartu mnt 61b katastriüksusest lõunaosa. Tänavavõrgu planeerimisel on lähtutud planeeritavast Tallinna väikesest ringtee liikluslahendusest. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks üks transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos nr 35) ning kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos nr 24 – 25) jalgratta- ja jalgteede tarbeks.

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

Arvestada tuleb Tallinna väikese ringteest tulenevate piirangutega. Tee kaitsevöönd on äärmise sõidurea välimisest servast 10 meetrit (Ehitusseadustik § 71). Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

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

Planeeringus määratud transpordimaade omandamise osas sõlmitakse notariaalsed kokkulepped.

Eeldavalt transpordimaade omandamise osas on kavandatud järgmist:

* pos 24 – 25 omandab Rae vald avalikuks kasutamiseks;
* pos 35 (Tallinna väikese ringtee sõidutee lõik) omandab Eesti Vabariik üldriiklikuks kasutamiseks.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala haljastusnõuded on seatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Transpordimaa kruntidel pos nr 26, 27, 29, 32 ja 33 tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke, parkimiskohti ja kruntide juurdepääse. Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

**Krundid pos nr 1 – 11, keskusemaa krundid**

Haljastuse osakaal krundil on 15%. Peateede (jaotusmagistraal ja jaotustänav) ääres kohustuslik puude allee teemaa koosseisus. Krundile planeerida minimaalselt iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min 3,0 m.

**Krundid pos nr 12 – 21 haljastus, rida- ja korterelamumaa krundid**

Haljastuse osakaal krundil on 20%. Rida- ja korterelamumaa krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m, istikute istutamise kõrgus min 2 m.

Tabel 5. Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil.

| Krundi pos nr | Minimaalne puude arv krundil | Minimaalne haljastuse osakaal |
| --- | --- | --- |
| 1 | 16 | 15% |
| 2 | 11 | 15% |
| 3 | 11 | 15% |
| 4 | 11 | 15% |
| 5 | 10 | 15% |
| 6 | 12 | 15% |
| 7 | 10 | 15% |
| 8 | 12 | 15% |
| 9 | 10 | 15% |
| 10 | 10 | 15% |
| 11 | 8 | 15% |
| 12 | 21 | 20% |
| 13 | 21 | 20% |
| 14 | 32 | 20% |
| 15 | 32 | 20% |
| 16 | 11 | 20% |
| 17 | 11 | 20% |
| 18 | 11 | 20% |
| 19 | 11 | 20% |
| 20 | 11 | 20% |
| 21 | 11 | 20% |

Põhijoonisel on näidatud planeeritava haljastuse ligikaudne asukoht. Täpne uue haljastuse asukoht lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks arukask, harilik mänd, harilik tamm, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud ja remmelgad.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Üldkasutatava maa kruntidele pos nr 22 – 23 tuleb haljastuse rajamiseks koostada haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”. Puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

Tuleohutusest tulenevalt on hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Planeeritud kruntide pos nr 2 – 7 ja 8 – 11 hoonestusalad võimaldavad kavandada hoonete ehitamist eraldiseisvatena või ehitatuna piirile kokku tuleohutusnõudeid järgides.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

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

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Rae valla heakorraeeskirjas § 5 punkt 9 kohaselt on Rae valla territooriumil keelatud juhtida kanalisatsiooni- ja sademeveevõrku mh naftasaadusi ja nende jäätmeid ning koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt tuleb suuremad kui 10 kohalised parklad varustatakse muda-õlipüüduritega.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

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.

**Ehitusprojektis tuleb välja tuua:**

* jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
* pinnasetööde mahtude bilanss;
* selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
* jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

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

Lähtetingimused:

* planeeringuala on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 16.01.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (16.01.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (16.01.2025) on planeeringuala peamiselt kaitsmata põhjaveega ala.

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

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon;
* võimaliku keskkonnamõju hindamine;
* õhukvaliteet.

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

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

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid" kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavee kaitse

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

Soojuspuuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust.

## Radoonriski vähendamise võimalused

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 põhimõtteid.

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

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

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

## Õhukvaliteet

Tagada tuleb kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”. Atmosfääriõhu kaitse seadus (AÕKS) sätestab nõuded ja meetmed välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja parandamiseks.

Saasteainete välisõhku suunamist ja levikut ehitustööde ajal on võimalik hoida kontrolli all töökorralduslike ning tehniliste meetmetega. Näiteks tolmavate materjalide ja jäätmete käitlemisel nende niisutamine, seadmete või materjalide katmine (nt veokite katmine koormakattega), tuule suuna jälgimine tööd teostamise ajal, samuti ehitusplatsidel ja neile viivatel teedel tolmutõrje teostamine ning tööks kasutatavate veokite ja masinate tolmust puhastamine.

Kavandatav tegevus ning prognoositav liikluskoormus ei põhjusta õhukvaliteedi halvenemist piirkonnas.

## Soojussaared

Kuna planeeringuala kruntidel tekivad suured asfaltkattega ja katustega alad, siis on vajalik kasutusele võtta soojussaare efekti leevendavad meetmed.

Soojussaare efekti leevendavad meetmed:

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

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 13,12 ha

Kavandatud kruntide arv 35

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 49 343 m² 38%

transpordimaa 31 471 m² 24%

elamu- ja ärimaa 20 113 m² 15%

üldkasutatav maa 15 746 m² 12%

ärimaa 14 545 m² 11%

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik.

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.

Veeluba 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 veeluba.

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 (AÕKS) § 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 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**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju, mis väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomises kogukonna elanikele. Planeeringualale on kavandatud uus keskuseala ja erinevad haljasalad, kuhu rajatakse hooned erinevatele äridele, mängualad, jalgratta- ja jalgteed ning paigutatakse inventari.

Jalgratta- ja jalgtee (edaspidi JJT) võrgustiku rajamisega planeeringualal ja selle olemasolu piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms. mootorsõidukit kasutamata. Planeeringuala JJT võrgustik on ühendatud 11330 Järveküla-Jüri tee ja Tallinna väikese ringteega.

Uute elanike lisandumine piirkonda võib tõsta koormust sotsiaalsele infrastruktuurile. Siiski ei tohiks mõju sotsiaalsele infrastruktuurile olla oluline, kuna piirkonnas on olemas või arendamisel kogu vajalik taristu.

* Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid, välja ehitatud on asfaltteed), hea transpordiühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega ning ka puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke-virgestusala, metsad). Olemas on JJT võrgustik.
* Ühistransport piirkonnas on omavalitsuse poolt korraldatud ja lähimad bussipeatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres. Planeeringualale lisanduvad uued bussipeatused ning rajatakse autonoomse ühistranspordi koridor.
* Planeeringualast ca 1,6 km kaugusele põhja jääb Peetri lasteaed-põhikool. Lisaks asub põhikoolis huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast lõunas 400 meetri kaugusel asub  9-klassiline Järveküla kool. Järveküla lasteaed ja Järveküla kool asub kavandatavast alast ca 1,2 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed 950 meetri kaugusel loodes.
* Planeeringu elluviimise mõju infrastruktuurile leevendab seegi, et tänaseks välja ehitatud ühisveevärk ja kanalisatsioon.

Pikemas ajajoones vaadatuna arvestades, et piirkond areneb dünaamiliselt ning teatud aja möödudes see peatub, võib nentida, et koormus sotsiaalsele infrastruktuurile ei kasva ning stabiliseerub ja pikaajalist negatiivset mõju ei saa eeldada.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suureneb müra- ja vibratsioonitase ning liiklussagedus.

Vastavalt eeltoodule pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale pigem puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumises, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Omavalitsuse kulu vähendamiseks sõlmitakse planeeringust huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel kokkulepped, millega on ette nähtud rahaline panus Rae valla sotsiaaltaristusse.

Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Planeeringualale rajatavad hooned ja haljasalad tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on võimalused Rae vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Lisaks on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb Uus-Järveküla keskus ca 1,6 km kaugusel planeeringualast. Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamised liikumisvõimalused Tallinna suunas on Järveküla-Jüri riigimaantee. Oluline mõju liikluskoormuse hajumiseks on Tallinn väike ringtee rajamisel.

Planeeringu elluviimisel lahendatakse lisaks planeeringualale osa piirkonna taristu rajamisega seotud vajadusest, s.o rajatakse sõiduteid, jalgratta- ja jalgteid, tänavalgustust ja tehnovõrke ning muid vajalikke rajatisi. Seega on detailplaneeringu majanduslik mõju piirkonna arengu vaates positiivne.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette rida- ja korterelamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

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. Seada planeeringualast alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele;
2. juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
4. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneering viiakse ellu etapiviisiliselt. Elluviimise kava on jagatud kolmeks etapiks, mille alad on määratletud joonisel AS-06 Etappide joonis.

Planeeringuala etapiviisiline elluviimise tingimused sätestatakse valla ja huvitatud isiku poolt sõlmitavas lepingus. Planeeringu etapiviisiline elluviimine ei välista võimalust seda teostada üheaegselt kogu planeeringuala ulatuses.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:

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 tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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)