

**Töö nr 319**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**

**ORUVÄLJA KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(planID 71890, DP kovID DP1033)**

****

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Oruvälja Elamurajoon OÜ, registrikood 14034043

Estonia pst 9, 10143 Tallinn

Aivar Villemson, juhatuse liige

[aivar@laam.ee](mailto:aivar@laam.ee)

PLANEERIJA : Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

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

56 983 389

TEHNIK JA SELETUS-

KIRJA KOOSTAJA Keia Kuus

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

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc133411273)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc133411274)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc133411275)

[3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 4](#_Toc133411276)

[3.2. Vastavus koostatavale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 5](#_Toc133411277)

[3.3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 6](#_Toc133411278)

[3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 7](#_Toc133411279)

[3.5. Kehtestatud detailplaneering 7](#_Toc133411280)

[3.6. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus 7](#_Toc133411281)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc133411282)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc133411283)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc133411284)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 8](#_Toc133411285)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 8](#_Toc133411286)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 8](#_Toc133411287)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc133411288)

[4.7. Radoon 8](#_Toc133411289)

[4.8. Kehtivad piirangud 9](#_Toc133411290)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 9](#_Toc133411291)

[5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus 9](#_Toc133411292)

[5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded 11](#_Toc133411293)

[5.3. Piirded 12](#_Toc133411294)

[5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 12](#_Toc133411295)

[5.4.1. Tallinna väikese ringtee 13](#_Toc133411296)

[5.5. Haljastus 14](#_Toc133411297)

[5.6. Tuleohutusnõuded 14](#_Toc133411298)

[5.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 15](#_Toc133411299)

[5.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 15](#_Toc133411300)

[5.9. Servituutide seadmise vajadus 15](#_Toc133411301)

[5.10. Tehnovõrkude lahendus 17](#_Toc133411302)

[5.10.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 17](#_Toc133411303)

[5.10.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 18](#_Toc133411304)

[5.10.3. Elektrivarustus 19](#_Toc133411305)

[5.10.4. Sidevarustus 19](#_Toc133411306)

[5.10.5. Soojavarustus 20](#_Toc133411307)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 20](#_Toc133411308)

[6.1. Eessõna 20](#_Toc133411309)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 21](#_Toc133411310)

[6.3. Müra ja vibratsioon 21](#_Toc133411311)

[6.4. Põhjavee kaitse 22](#_Toc133411312)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 22](#_Toc133411313)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 23](#_Toc133411314)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 23](#_Toc133411315)

[9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 24](#_Toc133411316)

[10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 24](#_Toc133411317)

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 1:500

AS-06 Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning M 1:~

lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Transpordiameti (varasem Maanteeamet) seisukohad 23.10.2019 nr 15-2/19/45950-2;
* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 19.12.2019. a väljastatud tehnilised tingimused nr 340524.
* Telia Eesti AS poolt 17.01.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33309664;
* AS ELVESO 12.02.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 020;
* Energate OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused 20.02.2020. a nr T - 510.

Teostatud uuringud:

* Lemma OÜ poolt 06.02.2022 koostatud Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang;
* Radoonitõrjekeskus OÜ poolt 15.01.2019 teostatud Oruvälja MÜ Järvekülas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest;
* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ Geokulgur poolt 16.12.2018, töö nr 04-12-18.

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

# SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Oruvälja, Karusambla tee, Karusambla tee L1 ja Karusambla tee L2 kinnistute jagamine seitsmeks elamumaa krundiks, viieks transpordimaa krundiks ning kolmeks üldkasutatava maa krundiks, moodustatavatele elamumaa kruntidele hoonestusõiguse määramine kuni kahekorruseliste ridaelamute ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise aluseks on tellija poolne lähteülesanne. Planeeritava maa-ala suurus on 3,88 ha.

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrus nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026”;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* katastriüksuse plaan;
* Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 24.04.2018, korraldus nr 921);
* Sepa elamukvartali ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 13.05.2008, otsus nr 397);
* Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine“;
* 18.10.2018 toimunud Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku seisukohad.
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

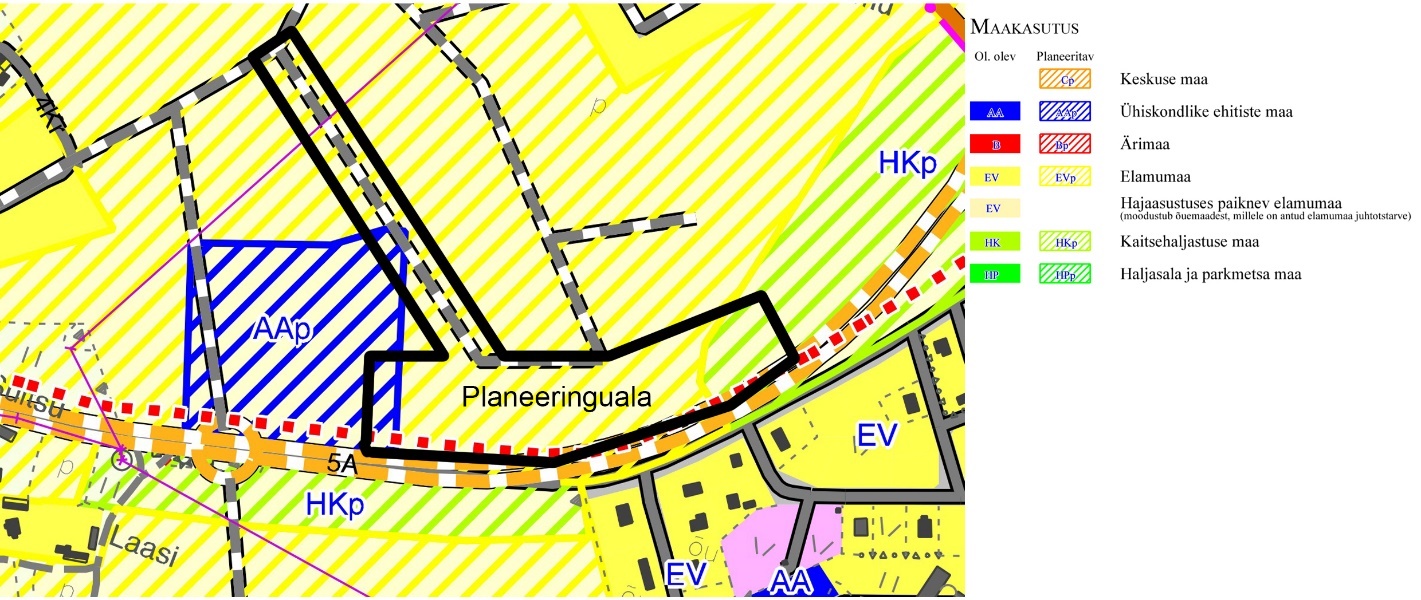
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringut pos 44 ja 61 osas ning muuta kinnistute sihtotstarve üldkasutatavaks maaks. Olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest Oruvälja katastriüksusest jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa krundid. Koostatakse seitse elamumaa krunti, kolm üldkasutatava maa krunti ja viis transpordimaa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

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

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ning osaliselt ühiskondlike ehitiste maa ning kaitsehaljastuse maa.

*Väljavõte Rae valla üldplaneeringust*



Vastavalt üldplaneeringule võib planeeringule rajada nelja elamuühikuga ridaelamu krundid, mille vähim lubatud suurus on 2400 m2 (Ridaelamumaa koormusindeks on 600 m2 ühe boksi kohta).

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse rajada 6 elamuühikuga ridaelamuid.

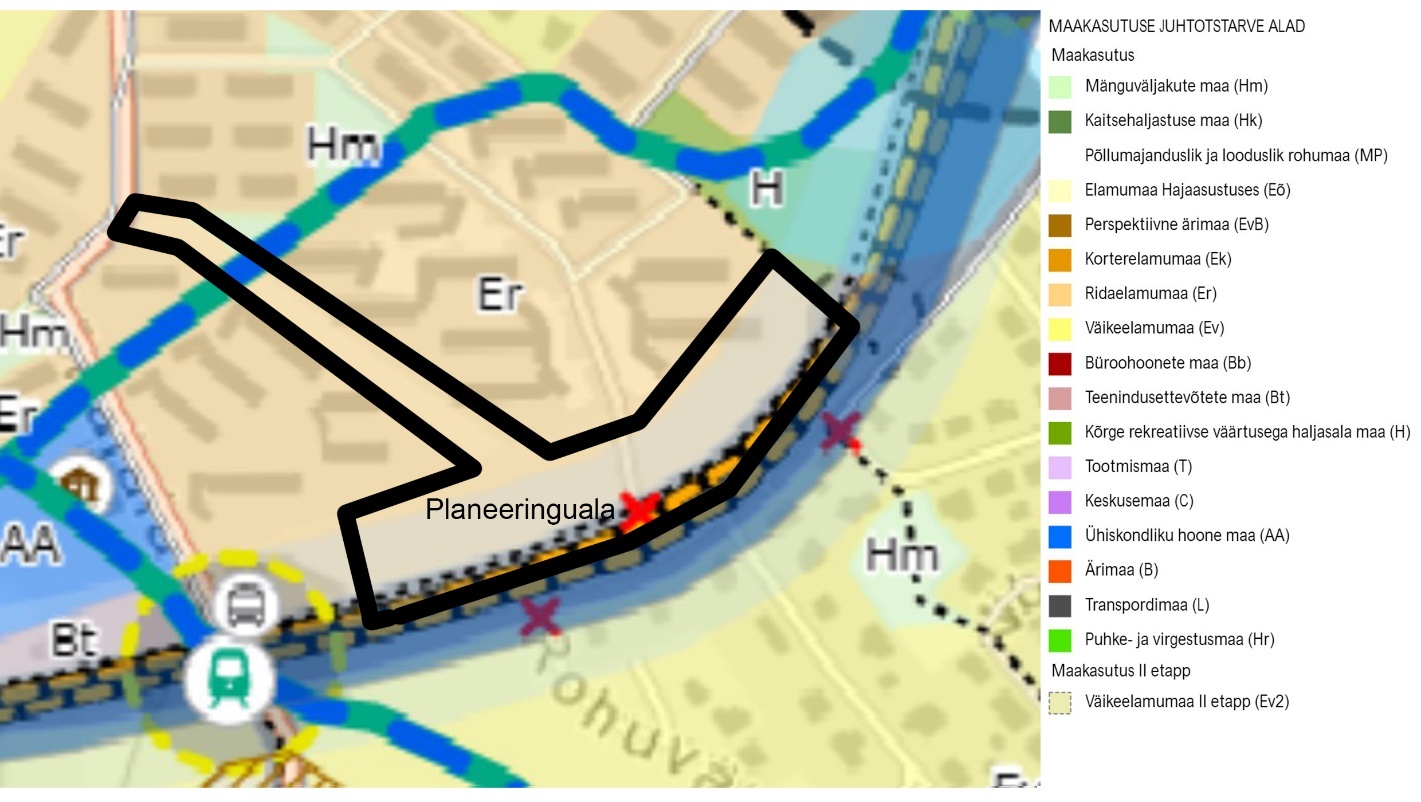
Põhjendused kompromissi korras planeeringualale kuue elamuühikuga ridaelamute ehitamiseks:

* Oruvälja kinnistust. 2016. aastal tekkis vajadus rajada ennetähtaegselt Oruvälja kinnistule Käokella tee pikendus, mis ühendamaks omavahel Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud krunte Vana-Järveküla teega vähendamaks liikluskoormust Niidu tee ja Niidu põik tänavatel. Lahendamaks olukorda omandas Mäe kinnistu omanikfirma sidusettevõte Oruvälja kinnistu ja rajas Käokella tee pikenduse kuni Vana-Järveküla teeni;
* Rae vallavalitsus algatas praegusel kujul Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhimõttelise lahenduse tuginedes järgmistele asjaoludele: lahendati Niidu tee ja Niidu põik tänavate liikluskoormuse alandamise vajadus ja lahendatud saab Tallinna väikese ringtee maavajadus, ilma milliseta asustustiheduse intensiivsuse nõude osas erandit luua poleks vajalik;
* projekteeritud Tallinna väikese ringtee koridori maavajadus on Oruvälja kinnistust 29%;
* erandi tegemisega seoses on Oruvälja kinnistu omanikul kohustus lisaks tavapärasele sotsiaalse infrastruktuuri toetamisele kohustus toetada Vana-Järveküla tee rekonstrueerimist;
* planeeringuala kontaktvööndis on olemasolevad ridaelamud kuni 9 elamuühikuga.

## Vastavus koostatavale Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Rae valla koostamisel põhjapiirkonna üldplaneering näeb antud alale ette ridaelamumaa maakasutust. Käesoleva detailplaneeringu lahendus on kooskõlas koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

*Väljavõte koostatavast Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust*



## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Järvekülas Vana-Järveküla tee ääres ning 11330 Järveküla-Jüri teest ligikaudu 300 meetri kaugusel jäädes vaid mõne kilomeetri kaugusele Tartu maanteest ja Tallinna linna piirist.

Planeeritava alal lõunapiirile jääb perspektiivne Tallinna väikese ringtee koridor. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeritavale alale tagatud Vana-Järveküla teelt, mis paikneb kinnistu lõunapiiril.

Järvekülas ning samuti naaberkülas, Peetri külas, on viimastel aastatel toimunud aktiivne elamuehitus nii väike-, korter- kui ka ridamajade näol. Samuti on rajatud sinna põhikool ja uusi lasteaedu. Piirkonnale annab lisaväärtust loodusliku ja kauni Ülemiste järve lähedus.

Kesklinna, töökohtade ja sotsiaalse infrastruktuuri lähedus on ala muutnud atraktiivseks elamualaks ning enamik põllumaid on müüdud elamuarendajatele. Tulevase ringtee sisse jäävat ala käsitletakse linna kõrval asuva külana, mis oleks tihedam kui traditsiooniline väikeelamute piirkond, kuid väiksema tihedusega kui äärelinna elurajoonid.

Oruvälja kinnistu jääb uuselamurajoonide ala keskmesse. Peale menetluses olevate ja algatatud detailplaneeringute kehtestamist ning alade arendamist moodustub Vana-Tartu maantee ja Tallinna väikese ringtee ristumise alale atraktiivne ja terviklik elamumaade piirkond.

Planeeringualast idapoolset piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 1500 – 2600 m², kus on kuni kahekorruselised üksikelamud.

Planeeringualast lõunauunas on kehtestatud Uuesuitsu kinnistu ja lähiala detailplaneering, kuhu on planeeritud kahekorruselised üksik- ja paariselamud. Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud üksikelamu krundid suurusega vahemikus 1500 – 1754 m² ning paariselamute krundid jäävad vahemikku 2000 – 2007 m². Eluhoonete maksimaalne kõrgus on 8 meetrit ja abihoonete kõrgus 5 meetrit.

Lääne- ja põhjasuunas on kehtestatud Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute detailplaneering. Alale on ehitatud kahekorruselised kuni 10-boksiga ridaelmud. Oruvälja planeeringuga on lahendatud kergliiklustee ala, et ühendada omavahel Oruvälja ja Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute planeeringuid.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Planeeringualast ca 700 meetri kaugusele itta jääb Järveküla kool. Koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu.

Järvekülas asub kaks lasteaeda, millest üks, Järveküla lasteaed asub planeeringualast 1,5 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed asub 1,6 km kaugusel.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad Vana-Järveküla tee ja 11330 Järveküla-Jüri tee ristil 300 meetri kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndianalüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

* Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee);
* head ühendusteed lähimate asulatega;
* arenev elukeskkond;
* tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
* lasteaia ja põhikooli lähedus;
* puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala).

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* rohealade tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid rohelasid.

## Kehtestatud detailplaneering

Planeeringu põhjaosale on varasemalt kehtestatud „Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering” (kovID DP0464), kehtestatud 13.05.2008 otsus nr 397. Planeeringuala suuruseks oli 26,26 ha. Projekteeriti kokku 63 krunti, mille seas on elamumaa, ärimaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja tootmismaa krundid.

## Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus

Vastavalt Planeerimiseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringust kolm kinnistut (Karusambla tee, Karusambla tee L1, Karusambla tee L2) ning soovib maa sihtotstarvet muuta transpordimaast üldkasutatavaks maaks. Kinnistu piire ei muudeta.

Suureneb üldkasutatava maa sihtotstarbega maa osakaal ning jalakäijatele privaatne kvartali läbimine.

Osaliselt kehtetuks muutuva detailplaneeringu lahendus on esitatud joonisel AS-06.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Järveküla külas Vana-Järveküla tee äärsel alal. Vana-Järveküla teekoridori asemele on „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” teemaplaneeringuga planeeritud Tallinna väikese ringtee. Ringtee teekoridoriks on planeeritud 30 m. Detailplaneering on koostatud 3,88 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Oruvälja planeeringut läbib Käokella tee. Juurdepääs planeeritavale alale on Vana-Järveküla teelt, Käokella tee kaudu. Olemasolev hoonestus ja kõrghaljastus kinnistul puudub. Planeeritava ala pind on suhteliselt lauge. Maapind on idast lääne suunas langeva joonega. Kinnistu läänepoolsel piiril maapinna joon tõuseb veidi moodustades lauge lohu ala kinnistule. Käsitletava ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 42.77 m ja 45.45 m vahele*.*

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

* Oruvälja – (Maa-ameti andmetel 27.02.2023)

katastriüksuse tunnus: 65301:001:0968;

maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;

katastriüksuse pindala: 3,31 ha.

* Karusambla tee – (Maa-ameti andmetel 27.02.2023)

katastriüksuse tunnus: 65301:001:3638;

maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;

katastriüksuse pindala: 1732 m².

* Karusambla tee L1 – (Maa-ameti andmetel 27.02.2023)

katastriüksuse tunnus: 65301:001:4703;

maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%;

katastriüksuse pindala: 1730 m².

* Karusambla tee L2 – (Maa-ameti andmetel 27.02.2023)

katastriüksuse tunnus: 65301:001:4701;

maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;

katastriüksuse pindala: 2296 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Ida- ja lõunasunnas piirneb planeeringuala transpordimaaga. Põhja- ja läänesuunas asuvad hoonestatud sihtotstarbega elamumaa kinnistud, tootmismaa, üldkasutatav maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| Karusambla tee 5 | 1726 m² | 65301:001:3635 | Üldkasutatav maa 100% |
| Karusambla tee 1 | 12944 m² | 65301:001:3397 | Elamumaa 100% |
| Kanarbiku tee | 6346 m² | 65301:001:3392 | Transpordimaa 100% |
| Kanarbiku tee 12 | 5166 m² | 65301:001:3631 | Elamumaa 100% |
| Karusambla tee 4 | 48 m² | 65301:001:3632 | Tootmismaa 100% |
| Karusambla tee 6 | 1300 m² | 65301:001:3636 | Üldkasutatav maa 100% |
| Käokella tee 3 | 13576 m² | 65301:001:2958 | Elamumaa 100% |
| Käokella tee 6 | 16831 m² | 65301:001:3939 | Elamumaa 100% |
| Käokella tee 8 | 11409 m² | 65301:001:4702 | Elamumaa 100% |
| Käokella tee L1 | 1140 m² | 65301:001:2963 | Transpordimaa 100% |
| Nurga | 4,90 ha | 65301:001:3493 | Maatulundusmaa 100% |
| Vana-Järveküla tee | 15772 m² | 65301:001:3258 | Transpordimaa 100% |
| Vana-Järveküla tee T8 | 683 m² | 65301:001:4697 | Maatulundusmaa 100% |
| Sõnajala tee 2 | 6448 m² | 65301:001:4696 | Elamumaa 100% |
| Sõnajala tee 4a | 7874 m² | 65301:001:4698 | Elamumaa 100% |
| Sõnajala tee 6 | 12005 m² | 65301:001:4699 | Elamumaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Vana-Järveküla teelt, Käokella tee kaudu, mis on munitsipaalomandis.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala läbival Käokella teel asuvad järgmised tehnovõrgud:

* veetorustik,
* kanalisatsioonitorustik,
* sadevee kanalisatsiooni torustik,
* gaasitorustik,
* sidekaabel,
* madalpingekaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus maa-alal puudub.

## Radoon

Peatüki koostamise aluseks on 15.01.2019 Radoonitõrjekeskus OÜ poolt teostatud Oruvälja MÜ Järvekülas radoonitaseme määramine ning radooniohtlikkuse hinnang pinnasest.

Oruvälja kinnistul mõõdeti radoonitaset seitsmest punktist. eU mõõtmine gamma spektromeetriga GR-320C toimus 40 cm sügavusel pinnases. Pinnases eU sisalduse järgi arvutati pinnaseõhus kujunev maksimaalne Rn sisaldus. Uuringu kohaselt paikneb Oruvälja kinnistu kõrge Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiridesse (50 – 250 kBq/m³).

Oruvälja kinnistul Rae vallas, Järveküla külas tuleb arvestada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” ehitamise põhimõtteid.

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.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

* hoone projekteerimisel arvestada radooni kaitsega, s.o kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud);
* kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida;
* lisaks nõuetele vastav ventilatsioon;
* vundament projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitav projekteerida).

Selliselt on võimalik tagada normidele vastav radoonitase hoones.

## Kehtivad piirangud

Planeeritavale alale kehtivad piirangud:

* planeeringuala põhjapiiril asub elektri maakaabelliini kaitsevöönd (1 meeter liini teljest);
* vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaitsevöönd trassi teljest 2 m;
* Käokella tee kaitsevöönd 10 m, äärmise sõiduraja välimisest servast;
* Vana-Järveküla tee kaitsevöönd 20 m, äärmise sõiduraja välimisest servast.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeritava ala lähiümbruses on hoogsalt arenenud elamuehitus. Oruvälja kinnistu paikneb Loopealse-Suurekivi pereelamute kvartali ning kehtestatud ja osaliselt realiseeritud Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ridaelamute vahelisel alal ning perspektiivse Tallinna väikese ringtee äärsel alal. Oruvälja kinnistust lõuna poole jääb ka kehtestatud Uuesuitsu kinnistu elamukvartali detailplaneering. Oruvälja kinnistu on käesoleval hetkel tühimik kujunevas linnastruktuuris. Planeeritava ala lahendus on sobivaks jätkuks väljakujunenud elamupiirkonna arendamisele ja struktuurile.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringut pos 44 ja 61 osas ning muuta kinnistute sihtotstarve üldkasutatavaks maaks. Olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest Oruvälja kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistud. Seada elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringulahenduse ideeks on tekitada küla, kus on inimestel hea, mugav ja turvaline elada Planeeringulahendus teeb ettepaneku moodustada Oruvälja kinnistu alale seitse elamumaa krunti suurusega 2535 m2 – 3098 m2 ridaelamute ehitamiseks, viis transpordimaa krunti ning kolm üldkasutatavamaa krunti. Planeeringu koostamisel on arvestatud Vana-Järveküla tee asemele planeeritud Tallinna väikese ringtee laiendamisega. Planeeringulahenduses on taotletud efektiivset ja kompaktset maakasutust. Planeeringulahendus tagab piisava hoonemahu mugava elamispinna rajamiseks ning ka piisava rohelise krundi pinna iga pere tarbeks.

## Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringulahendusega on kavandatud Oruvälja kinnistust viisteist krunti. Viieteistkümnest krundist seitse määratakse elamumaaks, kolm üldkasutatavaks maaks ja viis transpordimaaks.

Kruntidele pos 1 – 7 soovitakse rajada kaks hoonet, üks elamu ja üks abihoone.

Kruntidele pos 8 – 9, 15 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve. Kruntidele pos 10 – 14 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve.

Hoonestusala on määratud elamumaaga külgnevatest krundi piiridest 4,0 meetri kaugusele. Planeeritud elamumaade pos nr 1 – 6 põhjapiirist on hoonestusala määratud 2,0 meetri kaugusele. Elamumaad piirnevad põhjast transpordimaa sihtotstarbega kruntidega, kuhu on ette nähtud tehnovõrgud ja kõnnitee. Planeeritud kõnnitee ja hoonestusalade vaheline kaugus on 6,5 meetrit, seega on tagatud piisav vahemaa. Lõunapoolsel küljel on hoonestusala määramisel lähtutud projekteeritud Tallinna väikese ringtee tee kaitsevööndist.

Ridaelamu juurde võib rajada ühe abihoone, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Ridaelamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoone korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 4,5 m.

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

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on kolm üldkasutatavat krunti, kus asub kergliiklustee koos kõrghaljastusega ühendamaks kehtestatud Mäe, Sauki ja Künnipõllu detailplaneeringuga kavandatud kinnistuid Oruvälja planeeringuga. Laste mänguväljakuid on võimalik rajada elamumaa kruntidele. Üldkasutataval maal saavad olla kõnniteele istumis-, pikniku- ja treeningalasid (nt välijõusaal, lauatennise lauad vms). Laste mänguväljakud tuleb planeerida asukohta, kus müratasemed vastavad nii olemasolevas kui perspektiivses olukorras keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud II mürakategooria normtasemetele. Lisaks vaata käesoleva detailplaneeringu punkt 6.3. Müra ja vibratsioon.

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

Krunt pos 1

* Krundi suurus 2963 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve ER 100%
* hoonete arv 1 elamu, 1 abihoone
* ehitisealune pind 700 m²
* korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
* kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
* parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 2

* Krundi suurus 3084 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve ER 100%
* hoonete arv 1 elamu, 1 abihoone
* ehitisealune pind 700 m²
* korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
* kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
* parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 3

* Krundi suurus 3069 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve ER 100%
* hoonete arv 1 elamu, 1 abihoone
* ehitisealune pind 700 m²
* korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
* kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
* parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 4

* Krundi suurus 2899 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve ER 100%
* hoonete arv 1 elamu, 1 abihoone
* ehitisealune pind 700 m²
* korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
* kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
* parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 5

* Krundi suurus 2650 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve ER 100%
* hoonete arv 1 elamu, 1 abihoone
* ehitisealune pind 700 m²
* korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
* kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
* parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 6

* Krundi suurus 2535 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve ER 100%
* hoonete arv 1 elamu, 1 abihoone
* ehitisealune pind 490 m²
* korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
* kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
* parkimiskohtade arv 8

Krunt pos 7

* Krundi suurus 3098 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve ER 100%
* hoonete arv 1 elamu, 1 abihoone
* ehitisealune pind 700 m²
* korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k
* kõrgus ridaelamu 8 m, abihoone 4,5 m
* parkimiskohtade arv 12

Krunt pos 8

* Krundi suurus 2296 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve HP 100%

Krunt pos 9

* Krundi suurus 1730 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve HP 100%

Krunt pos 10

* Krundi suurus 1673 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve LT 100%

Krunt pos 11

* Krundi suurus 1327 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve LT 100%

Krunt pos 12

* Krundi suurus 167 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve LT 100%

Krunt pos 13

* Krundi suurus 3815 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve LT 100%

Krunt pos 14

* Krundi suurus 5798 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve LT 100%

Krunt pos 15

* Krundi suurus 1732 m²
* krundi kasutamise sihtotstarve HP 100%

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga;
* krundil võib paikneda üks elamu ja üks abihoone;
* hoone hoonestusala on määratud naaber elamumaa krundi piiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv on 2;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 4,5 m, suurim lubatud korruste arv on 1;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
* katusekalle 0 – 20°;
* katusematerjalideks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki;
* välisviimistluses võib kasutada betooni, klaasi, tellist, krohvi, puitu ja ilmastikukindlat ehitusplaati;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone peab sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Arhitektuurse lahenduse koostamisel on vaja arvestada passiivsete müraleevenduse meetmetega.

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

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

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustatakse eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

Planeeringuala asukohast tulenevalt peab projekteerimise käigus arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste):

* 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;
* eluhoonete 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.

**Kuni 20 m2 ja kuni 5 m kõrged hooned**

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

## Piirded

Lubatud on haljaspiirete kasutamine, mille kõrgus võib olla kuni 1,5 meetrit. Vastavalt Rae valla üldplaneeringust tuleb piirete lahendusel lähtuda naaberkinnistute lahendustest. Planeeringuala naaberkinnistutele on rajatud hekid.

Krundi pos nr 5 vee, sademevee- ja reoveekanalisatsiooni liitumispunktide juurde haljaspiiret mitte rajada.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Planeeringuala läbib Käokella tee, mis on avalikult kasutatav tee ning selle tarbeks moodustatakse eraldi transpordimaa ning mis hakkab olema tupiktänav tulenevalt Tallinna Väikese ringtee projektist. Tallinna väikese ringteelt ei ole projekteeritud mahasõitu Käokella teele. Ligipääs planeeritud elamumaa kruntidele hakkab olema Käokella teelt. Käokella teele pääseb projekteeritud Tallinn Väikese ringteelt läbi Sõnajala ja Kanarbiku tee kaudu või kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee läbi Niidu tee ja Niidu põik kaudu. Elamumaa krundid on planeeritud läbisõidetavatena. Transpordimaa krundi laiuseks on planeeritud 12 m, millest 6 meetrit on sõidutee osa. Elamumaa sisene sõidutee laiuseks on planeeritud 5 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele. Planeeringualale on kavandatud kergliiklusteed ja Karusambla tee, Karusambla tee L1, Karusambla tee L2 kinnistutele promenaad. Kergliiklusteed on avalikult kasutatavad. Kergliiklustee rajamisel (pos nr 1 – 4) on vajalik arvestada tehnovõrkude hooldustehnika juurdepääsu vajadusega ning selle tarbeks on kergliiklustee laiuseks kavandatud 3 meetrit ning kõvakattega ümberpööramise platsid suurusega 8×10 meetrit. Kergliiklustee projekteerimisel tuleb arvestada, et seal oleks võimalik sõita teenindusautoga. Samuti on seatud servituudi vajadusega ala kergliiklusteele AS ELVESO ÜVK rajatiste teenindamiseks. Platside asukohad on märgitud joonistele AS-04 Põhijoonis ja  AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

**Parkimine**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritav ridaelamu  40 elamuühikut | 40 × 2 = 80 | 80 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | **80** | **80** |

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks; Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
* Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
* näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2);
* krundi sisesed teed ja platsid tuleb projekteerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”;
* haljasalade ja pargi kõnniteed ja platsid planeerida kiviparketiga;
* tehnovõrkude, s.o vee, reovee ja sademevee kanalisatsiooni teenindamiseks, mis on planeeritud pos 10 ja 11 alale, näha ette kergliiklusteele piisav kandevõime AS ELVESO teenindusautole.

### Tallinna väikese ringtee

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee koridor, mis hõlmab enda alla Oruvälja katastriüksuse lõunaosa. Kruntide ja tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud projekteeritud lahendusest Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos nr 13 ja 14). Krunt pos nr 13 omandivorm hakkab olema munitsipaalomand ja krunt pos nr 14 riigiomand.

Detailplaneeringu autoliikluse juurdepääs on kavandatud planeeringuala põhjaossa. Tallinna väikese ringtee koridorilt on planeeringualale juurdepääs üksnes kergliiklejatele.

Detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkudest ulatub Tallinna väikese ringtee koridori planeeritud keskpinge maakaabel. Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 19.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340524, millega elektrivõrgu ühendus on ette nähtud Vana-Järveküla tee (Vana-Järveküla tee T9, katastritunnusega 65301:001:4940) katastriüksusel asuvast keskpinge maakaablist nr 122416. Tallinna väikese ringtee projektiga on olemasolev keskpinge maakaabel (tehniliste tingimustega määratud elektrivõrgu toide) ette nähtud likvideeritavana ning uus kaabel on projekteeritud Vana-Järveküla tee T9 katastriüksusele. Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud maakaablisse on ette nähtud detailplaneeringu ala elektrivarustus.

Planeeringuala sademevett ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Planeeringulahendus näeb ette olemasolevat sademevee kanalisatsioonitoru ühendada planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassiga, mis võtab vastu kruntide pos 1 – 4 sademevett. Olemasolev sademevee kanalisatsioonitoru asub krundil pos nr 8. Ülejäänud krundi pos nr 5 − 7 sademeveed suunatakse Käokella teel olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni torustikku. Planeeringuala sademevee lahendus säilib ka peale Tallinna väikese ringtee väljaehitamist. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinn väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale.

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

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

## Haljastus

Planeeritav ala on looduslik rohumaa ja kõrghaljastust krundil ei kasva. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundiga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos nr 1 – 4, 7: 10 puud;

pos nr 5: 9 puud;

pos nr 6: 8 puud.

Kruntide Vana-Järveküla tee poolsel alal tuleb istutada puude rivi. Lõunapoolsele küljele on soovitatav istutada lehtpuid (Mitte istutada kaskesid ja vahtraid) ning põhjapoolsele küljele okaspuid (nt jugapuu, nulg, hõlmikpuu, kuusk, mänd). Soovitatav on istutada erinevaid tiheda võraga põõsaid ja puid, mis kaitseb teedelt tuleva saaste ja müra eest elukeskkonda.

Puude allee rajamiseks Vana-Järveküla äärde istutada pooppuud, hariliku ja valge pihlaka erinevaid liike. Täiskasvanud taime kõrgus 6 – 10 m. Täiendav info: <https://juhanipuukool.ee/est/taimed/ilupuud/pihlakad-pooppuud>

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis.

Avalikule alale (üldkasutatav maa, transpordimaa) rajatava haljastuse osas rakendada Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määruses nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” peatükk 3 toodut.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

* kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist;
* puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
* kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
* puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
* pärast ehitustegevust on soovitav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

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

## Tuleohutusnõuded

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

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan). Hüdrant on planeeritud transpordi maa-alale.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Käokella teelt.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 21.09.2021 määrusele nr 78 „Rae valla jäätmekava 2021 – 2026” ja jäätmeseadusele. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga. Kokkuleppe alusel on võimalik mitmel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Planeeritud krundile pos nr 11 Käokella tee tupiktee lõppu on kavandatud asfalteeritud plats avalike liigiti kogutud jäätmete kogumismahutite paigaldamiseks. Plats peab olema vähemalt   2 × 8 m suur.

## 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,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

* kinnistu valgustada ja heakorrastada,
* tagada hea nähtavus,
* kasutada vastupidavaid materjale.

Kindlasti soodustab turvalisuse tunde teket üldine heakorrastatus. Korrashoid, eriti kui elanikud ise on motiveeritud aitama kutselisi hooldus- ja koristusorganisatsioone avalikus kasutuses olevate kruntide korrashoiul, suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu. Ülejäänu oleneb juhtimisstrateegiate rakendamisest.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Servituutide seadmise vajadus

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

**Pos 1**

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

**Pos 2**

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

**Pos 3**

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

**Pos 4**

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

**Pos 5**

* Juurdepääsu servituudi vajadusega ala;
* veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

**Pos 6**

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

**Pos 7**

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

**Pos 8**

* Maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

**Pos 9**

* Planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
* maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

**Pos 10**

* Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* maakaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* servituudi vajadusega ala AS ELVESO ÜVK rajatiste hooldamiseks.

**Pos 11**

* Veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* maakaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

**Pos 12**

* Veetrassi, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
* gaasitrassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* maakaablitele äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
* servituudi vajadusega ala AS ELVESO ÜVK rajatiste hooldamiseks.

**Pos 13 – 15**

* Maakaablile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

**Väljaspool planeeringuala:**

Vana-Järveküla tee ja Vana-Järveküla tee T9 katastriüksused:

* planeeritavale maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

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

Krundile pos 6 servituudi seadmise vajadus, et tagada tehnovõrkude rajamine ja hooldus.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Vana-Järveküla teele kõnnitee ja kinnistute piiri vahele on planeeritud 5 m laiune roheala kuni Sõnajala teeni. Kõik olemasolevad ÜVK rajatised, mis jäävad perspektiivse Tallinn Väikse projekteeritud tee alla on planeeritud ümbertõstetavateks tee kõrvale transpordimaale 5 m laiusele rohealale.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel tehnovõrkude koondplaan AS-05.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 12.02.2020. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 020.

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ühinemispunktid asuvad detailplaneeringuga moodustatud sihtotstarbega transpordimaal pos nr. 11 krundil, millest läheb läbi olemasolev veetoru.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja   -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 360,0 m3/kuus (12,0 m3/d).

AS ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 360,0 m3/kuus (12,0 m3/d).

Kanalisatsioonitrass on kavandatud planeeringualal isevoolsena kuni ühinemispunktini. Reovee kanalisatsioonikaevud nr K1-4 ja K1-5 (asukohad on märgitud joonistel AS-03, AS-04 ja AS-05) tuleb välja vahetada suuremate vastu (D800).

Tehnovõrkude koondplaani AS-05 joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 2 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Krunti pos nr 7 vee, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassid ei asu krundi piiril. Krundi pos 7 tuleb rajada ühinemispunktist eraldi veetrassid ning krundile pos nr 12 tuleb projekteerida veemõõdukaev ja reovee kanalisatsiooni ühinemispunktist tuleb rajada reovee kanalisatsioonitrassi krundi pos nr 12 haljasalani, kus on ette nähtud kruntide liitumispunktid.

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

Kruntide pos nr 5 ja 6 vee, sademevee- ja reoveekanalisatsiooni liitumispunktide juurde piirdeaeda mitte rajada.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m. Samuti on krundile pos nr 10 asuvale kergliiklusteele seatud servituudi vajadusega ala AS ELVESO kasuks ÜVK rajatiste teenindamiseks.

**Tabel 1: Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Krundi pos nr | Vee kogus  (m3/kuus) | Vee max kogus  (m3/d) | Olmereovee kogus  (m3/kuus) | Olmereovee max kogus  (m3/d) |
| 1 | 54 | 1,8 | 54 | 1,8 |
| 2 | 54 | 1,8 | 54 | 1,8 |
| 3 | 54 | 1,8 | 54 | 1,8 |
| 4 | 54 | 1,8 | 54 | 1,8 |
| 5 | 54 | 1,8 | 54 | 1,8 |
| 6 | 36 | 1,2 | 36 | 1,2 |
| 7 | 54 | 1,8 | 54 | 1,8 |
| **Kokku** | **360** | **12,0** | **360** | **12,0** |

Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse ja reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada peale Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste ehitamist.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel koostatud ehitusprojektiga.

Enne DP kehtestamist seada DP alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus AS ELVESO kasuks.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate trassidega on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05.

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 43.13 kuni 45.79 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad idapool maapind langeb lääne suunas.

Planeeringulahendus näeb ette olemasolevat sadevee kanalisatsioonitoru ühendada planeeritud sademevee kanalisatsioonitrassiga, mis võtab vastu kruntide pos 1 – 4 sademevett. Olemasolev sademevee kanalisatsioonitoru asub krundil pos nr 8.

Ülejäänud krundi pos nr 5 − 7 sademeveed suunatakse Käokella teel olemasolevasse sademevee kanalisatsiooni torustikku.

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. Muda-õlipüüdurite tinglikud asukohad on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Planeeritavad sadevee kanalisatsioonitrassid paigutatakse moodustavate transpordimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntidele haljasala alla. Igale krundile on planeeritud liitumispunkt sademevee ärajuhtimiseks. Sademevee kanalisatsiooni torustik tuleb piirata De110 torustiku läbilaskevõimega.

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

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid” ja veeseaduse § 129 lõiked 1 – 3. 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”.

Planeeringuala sademevett ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele seal hulgas projekteeritud Tallinna väikese ringtee transpordimaale. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinn väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale. Planeeringuala sademevee lahendus säilib ka peale Tallinna väikese ringtee väljaehitamist.

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 19.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 340524.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on seitsme krundi kohta à 3×800 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud planeeringualast üle Vana-Järveküla tee (Vana-Järveküla tee T9, katastritunnusega 65301:001:4940) asuvast keskpinge maakaablist nr 122416. Tallinna väikese ringtee projektiga on olemasolev keskpinge maakaabel (tehniliste tingimustega määratud elektrivõrgu toide) ette nähtud likvideeritavana ning uus kaabel on projekteeritud Vana-Järveküla tee T9 katastriüksusele. Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud maakaablisse on ette nähtud detailplaneeringu ala elektrivarustus.

Planeeringuala keskossa krundile pos nr 5 on kavandatud uus alajaam. Uus planeeritav alajaam saab toite 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Igale kahele krundile on planeeritud üks liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

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

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Planeeritud kruntidele pos nr 8 ja 9 kõnnitee äärde on ette nähud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablilt.

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

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

* Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
* Ehitusprojektis projekteeritavate elektri maakaablite ristumisel riigiteega anda lahendus ja kõik sellega seonduvad tööd teostada kinnisel meetodil.
* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ, Transpordiameti (varasem Maanteeamet) ja teiste puudutatud isikutega.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 17.01.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 33309664. Selle kohaselt Telia Eesti AS sideehitised planeeritaval alal puuduvad. Olemasolev sidekanalisatsiooni on kolmandale isikule, s.o Energiamaja OÜ-le kuuluv.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on Käokella tee (Käokella tee L1, katastritunnusega 65301:001:2963) ääres asuv sidekaev.

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

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

### Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on vertikaalne maasoojusküte ja märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

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

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

Tuuleenergia tootmine planeeritud elamumaadel ei ole lubatud.

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

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

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

Samuti on planeeringualal olemas gaasivarustuse liitumispunktid. Gaasivarustuse lahenduse koostamisel on lähtutud Energate OÜ poolt 20.02.2020 väljastatud gaasivarustuse tehnilistest tingimustest nr T - 510.

Gaasivarustuse ühinemispunkt on planeeritud planeeringualas Käokella teel asuvasse gaasitrassi. Liitumispunktid on planeeritud kinnistute piirile. Kruntidele on planeeringuga ette nähtud üks gaasivarustuse liitumispunkt ühe krundi kohta.

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

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

Lähtetingimused:

* planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 14.02.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (14.02.2020) ei asu  
  planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (14.02.2020) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

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

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

## 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.

Mürataseme osas on koostatud Lemma OÜ poolt veebruaris 2022 mürahinnang (aruanne, vt lisad). Selle kohaselt hinnati müratasemeid päeval ja öösel tänases ja perspektiivses olukorras. Peamiseks müra tekitavaks allikas on perspektiivselt rajatava Tallinn väikese ringtee liiklusest tulenev müra.

Elamu maa-alad on käsitletavad määruse nr 71 mõistes II kategooria aladena. Liiklusmüra piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB päeval ja 55 dB öösel (teepoolsel küljel 65 dB ja   60 dB). Arvestades alal käesoleval ajal valitsevat olukorda, siis ei ole tõenäoline käesoleval ajal

müra piirväärtuste ületamine.

Prognoositava olukorra müra modelleerimise tulemusest ilma müratõkkeseinata selgus, et planeeritavate hoonete teepoolsel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 68,9 dB ja öösel 56,8 dB (joonis 2-l punkt 4). Hoone sisehoovi poolsel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Seega hoonete teepoolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on kõrgemad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused. Kuna Tallinna väikese ringtee puhul on tegu uue liiklusmüra allikaga, siis tuleb tee projekteerimisel tagada liiklusmüra piirväärtuste tagamine.

29.04.2022 otsusega nr 1.1-2/22/73 on nõuetel vastavaks tunnistatud riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) aruanne. KMH aruanne näeb antud teelõigule ette mõlemal pool teed paikneva 4 m kõrguse müratõkkeseina rajamist. Prognoositava olukorra müra modelleerimise tulemusest koos müratõkkeseinaga selgus, et planeeritavate hoonete Tallinna väikese ringtee poolsel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 59,4 dB ja öösel 47,3 dB Hoone sisehoovi poolsel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkena. Seega hoonete teepoolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused.

Antud alal on oodata tulevikus kõrgeid liiklusmüra tasemeid. Ilma kavandatavale tee antud lõiku müratõkkeseinte kavandamiseta ei ole tulevikus müra piirväärtused planeeringualal tagatud. Detailplaneeringus esitatud hoonete soovituslikku paiknemist kavandatava tee suhtes võib pidada niivõrd heaks kui antud asukohas võimalik. Planeeringus on nähtud ette abihoonete plokkide rajamist tee poolsesse planeeringuala osasse, kus hooneplokk toimib ise täiendava müratõkkena. Mõistlik on abihooned (garaažid, panipaigad vms) kavandada teepoolsesse planeeringuala osasse nii, et nad tekitaksid õuealadele täiendava hoonetest müratõkke. Soovitada võib abihoonete paigutamist õuealasid maksimaalselt varjavana. Oluline on, et müratõkkesein ei hakka olulisel määral varjestama teise korruse kõrgusele ulatuvat müra. Hoonete ruumiplaneeringutes ja ehitusmaterjalide valikus tuleb sellega arvestada.

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[[3]](#footnote-3)+Ctr[[4]](#footnote-4) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* abihooned (garaažid, panipaigad vms) kavandada Tallinna väikese ringtee poolsesse planeeringuala osasse nii, et nad tekitaksid õuealadele müratõkke.
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud 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 AS 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.

## Radooniriski vähendamise võimalused

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

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Hoone projekteerimisel soovitame kindlasti arvestada radooni kaitsega, s.o kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida. Lisaks nõuetele vastav ventilatsioon. Vundamendi soovitame projekteerida selliselt, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse ei ole soovitav projekteerida).

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- ja paariselamud.

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

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

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

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

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud ridaelamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Avalikult kasutatav jalgratta ja jalgtee rajamine omab olulist mõju piirkonna elukeskonna kujundamisel. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad korterelamud ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses 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 7 ridaelamu 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.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 3,88 ha

Kavandatud kruntide arv 15

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 20 298 m² 52%

transpordimaa 12 780 m² 33%

üldkasutatav maa  5 758 m² 15%

Korruselisus ridaelamu 2k, abihoone 1k

Planeeritud parkimiskohtade arv: 80

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Arendaja peab vastavalt 12.07.2019 sõlmitud lepingu nr 6-8.1/26 punktile 3.6.5 enne detailplaneeringu vastuvõtmist sõlmima vallaga notariaalse kokkuleppe, milles lepitakse kokku detailplaneeringu alale ja selle teenindamiseks ettenähtud taristu ja avaliku ruumi väljaehitamise kohustuste täitmise üleandmises ja nimetatud kohustuste täitmises ning seoses sellega hoidumisservituudi seadmises.

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* moodustatud katastriüksuste pos 14 tasuta võõrandamine riigile Tallinn väikese ringtee rajamise jaoks;
* moodustatud katastriüksuste pos 8, 9 10, 11, 12, 13 ja 15 tasuta võõrandamine Rae vallale peale nende väljaehitamist ja kasutuslubade väljastamist Rae Vallavalitsuse poolt;
* huvitatud isiku kulul planeeringuala pos 8, 9, 10, 11, 12 ja 15 osas juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* huvitatud isiku kulul planeeringuala pos 13, s.o Tallinn väikese ringtee kergliiklustee osas projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* huvitatud isikute kulul planeeringuala pos 8, 9, 10, 11, 12 ja 15 osas avaliku ruumi ja hoonete tarbeks tehnovõrkude, tehnorajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* huvitatud isikute kulul planeeringuala pos 13, s.o Tallinn väikese ringtee kergliiklustee osas avaliku ruumi tarbeks kergliiklustee ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete ja nende juurdepääsuteede projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
* planeeringujärgsete hoonete ja nende juurdepääsuteede kasutuslubade taotlemine.

Vastavalt Rae valla ja huvitatud isikute vahelisele kokkuleppele on huvitatud isikul õigus taotleda ehituslubasid rajamata taristu osadele koos elamute ehituslubadega ning rajada kogu ehitusmaht ühtselt, aga selliselt et taristu osad valmivad ning on saanud kasutusload enne hoonetele kasutuslubade taotlemist.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega (Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering) sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering (Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering, kehtestatud 13.05.2008 otsus nr 397) kehtetuks. Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuv osa on välja toodud joonisel AS-06.

1. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-1)
2. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-3)
4. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-4)