

**Töö nr 374**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla küla**

**TOHVRE KINNISTUTE JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING (kovID DP1091)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Andresepõllu OÜ, registrikood 16334594

 Kristjan-Thor Vähi, juhatuse liige

 info@invego.ee

 +372 501 4477

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg. nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 56 983 389

 arno@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc173168418)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc173168419)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc173168420)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc173168421)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc173168422)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc173168423)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc173168424)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc173168425)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc173168426)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc173168427)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc173168428)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc173168429)

[5.1. Krundijaotus 7](#_Toc173168430)

[5.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc173168431)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc173168432)

[5.4. Piirded 8](#_Toc173168433)

[5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc173168434)

[5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc173168435)

[5.7. Tuleohutusnõuded 11](#_Toc173168436)

[5.8. Servituudi seadmise vajadus 12](#_Toc173168437)

[5.9. Tehnovõrkude lahendus 12](#_Toc173168438)

[5.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 12](#_Toc173168439)

[5.9.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 13](#_Toc173168440)

[5.9.3. Elektrivarustus 14](#_Toc173168441)

[5.9.4. Sidevarustus 14](#_Toc173168442)

[5.9.5. Soojavarustus 15](#_Toc173168443)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 15](#_Toc173168444)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 21](#_Toc173168445)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 22](#_Toc173168446)

[9. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 24](#_Toc173168447)

[10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 24](#_Toc173168448)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem M 1:~

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 10.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 460423;
* Aktsiaselts ELVESO poolt 06.11.2023 koostatud tehnilised tingimused nr VK-TT 082;
* Enefit AS poolt 26.04.2024 koostatud tehnilised tingimused nr TT-E-20240426-025.

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 04.04.2022, töö nr M150422;
* Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande koostas PML Balti OÜ 11.10.2023;
* Tohvre haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 25.10.2023, töö nr 477/2023.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Rae vallavalitsuse 03.10.2023 korraldus nr 1980: Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
* Rae vallavalitsuse 10.10.2023 korraldus nr 2030: Rae Vallavalitsuse 03. oktoobri 2023 korralduse nr 1980 „Järveküla Tohvre kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine” muutmine;
* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* koostamisel olev Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* 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 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* 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);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
* siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Järveküla külas. Planeeritav ala jääb Järveküla loodeossa. Lähim alevik Assaku jääb u 2,5 km kaugusele ja Tallinna linn u 4,5 km kaugusele põhja.

Planeeringuala on ümbritsetud nii perspektiivsete elamumaadega kui ka maatulundusmaadega.

Lähialad on põhjas, idas ja kirdes kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud hoonestada üksik- ja ridaelamutega. Detailplaneeringus määratud arhitektuurinõuded tulenevad Rae valla üldplaneeringutest ja on eelduseks, et piirkonnas moodustub ühtne arhitektuurne tervik. Planeeritud uusasumid on välja arendamata. Lähipiirkonna üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned. Kontaktvööndi hoonestus on arhitektuurselt väga eriilmeline.

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

Lähimad bussipeatused on „Liiva tee” ca 1,1 km kaugusel Liiva teel ja 1,2 km kaugusel Kindluse teel Maidu tee otsas. Planeeringuala lähimatest bussipeatustest (Liiva tee ja Lõo tee peatused), mida teenindavad Tallinna ning naaber omavalitsusi läbivad bussiliinid, saab Tallinnasse, Peetri alevikku, Jüri alevikku jt maakonna peamistesse keskustesse.

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

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (jalgratta- ja jalgteed, puhke-virgestusala, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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

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

****

Tohvre

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette planeeringuala jagamine kahekümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks.

**Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järveküla külas. Tohvre kinnistud paiknevad Tohvre tee ääres.

Planeeringuala moodustab:

* Tohvre kinnistu, katastritunnus 65301:001:4210 pindala 25006 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
* Tohvre kinnistu, katastritunnus 65301:001:4211 pindala 30900 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala kirdesse jääv osa (kinnistu 65301:001:4210) on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane. Planeeringuala edelasse jääv osa (kinnistu 65301:001:4211) on suures osas kõrghaljastusega ja hoonestatud.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Tohvre kinnistute sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Kinnistu Tohvre, katastritunnusega 65301:001:4210, on hoonestamata.

Kinnistu Tohvre, katastritunnusega 65301:001:4211, on hoonestatud üksikelamuga ja kahe abihoonega:

* üksikelamu, ehitisregistri kood 116040936, ehitisealune pind 120,0 m², 2-korruseline, kõrgusega 10,0 meetrit.
* abihoone (majandushoone), ehitisregistri kood 116040938, ehitisealune pind 78,0 m²,     1-korruseline, kõrgusega 7,0 meetrit.
* kaminaga katusealune u 27 m².

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

* Tohvre tee, katastritunnus 65301:001:5987, pindala 1581 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, kohalik kruusakattega tee;
* Tohvre tee 1, katastritunnus 65301:001:6012, pindala 2984 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise 5 korteriga ridaelamuga;
* Liiva tee 30, katastritunnus 65301:001:5967, pindala 3148 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise 5 korteriga ridaelamuga;
* Liiva tee 32, katastritunnus 65301:001:5970, pindala 3009 m², sihtotstarbega elamumaa 100%,kahekorruselise 5 korteriga ridaelamuga;
* Uus-Järveküla tee 2, katastritunnus 65301:001:5992, pindala 3565 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;
* Uus-Järveküla tee L2, katastritunnus 65301:001:5995, pindala 6273 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;
* Uus-Järveküla tee 8, katastritunnus 65301:001:5963, pindala 5040 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 100%, hoonestamata;
* Taliniidu, katastritunnus 65301:001:2739, pindala 89526 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;
* Andrese tee 7, katastritunnus 65301:001:1920, pindala 131003 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestatud üksikelamuga ja kuue abihoonega;
* Liiva tee 18, katastritunnus 65301:001:5457, pindala 290 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%, hoonestatud loomalaudaga;
* katastritunnus 65301:001:5483, pindala 2571 m², sihtotstarbeta maa 100%, pinnastee (Tohvre tee).

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale on tagatud. Tohvre teel ja Uus-Järveküla teel on välja ehitatud asfaltkattega sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee.

Olemasolev mahasõit kinnistutele on Tohvre teelt ja Uus-Järveküla teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Uus-Järveküla teel, Liiva ja Tohvre teel on välja ehitatud tehnovõrgud.

Planeeringualast lõunas (Kindluse teel) 90 m kaugusel kulgeb maagaasi jaotustorustik.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Tohvre kinnistu katastritunnusega 65301:001:4211 on kaetud suures osas kõrghaljastusega. Tohvre kinnistu katastritunnusega 65301:001:4210 on looduslik rohuala, kõrghaljastus puudub.

Planeeringualale on koostatud haljastuse hinnang, koostaja OÜ Visioon Haljastus 25.10.2023. a.

Olemasolevat elamut ümbritseval õuealal ja sissesõidutee ääres kasvavad istutatud leht- ja okaspuud ning põõsad. Elamust põhjas on tihe ise kasvama hakanud puistu, mille seisukord on kas rahuldav või halb.

Liigiliselt on ala haljastus mitmekesine. Elamu lähiümbrusesse on istutatud harilikke hobukastaneid, suurelehiseid pärnasid, kahte liiki nulge, harilikke elupuid, mägimände, harilik tamm, harilikke kuuski, erinevaid viljapuid ja ning ilupõõsaid.

Elamust põhjapoole jääval alal, kus puittaimed on spontaanselt kasvama hakanud ja kasvavad tihedalt on enim levinud harilikud haavad ja sookased, nooremate puude hulgas leidub ka halli leppa, põõsarindes pihlakat, toomingat ja raagremmelgat, lisaks kasvavad mõned männid, kuused ja harilikud saared.

Halvas seisukorras on eelkõige vanemad harilikud haavad, millest enamikul on ulatuslik mädanik ning millest mõned on juba ka murdunud või pikali vajunud. Halvas seisukorras on ka keskmises eas ja vanemad sookased, millel samuti on paljudel tüvedel mädanikud, esineb vigastusi ja murdunud harusid, mitmed kased on osaliselt või täielikult kuivanud.

Planeeringuala äärealadel kasvavad üksikud pajupõõsad, lõunapiiri äärde on istutatud harilik mänd ja paar viirpuud.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval maa-alal tehnovõrkude kitsendused puuduvad.

Planeeringualal on III kaitsekategooriaga liik, rukkirääk.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutest Tohvre, suurustega 25006 m² ja 30898 m². Planeeringulahenduses on ette nähtud kinnistu jagada kahekümneks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja neljaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks:

pos 1 krunt suurusega 1502 m², sihtotstarbega elamumaa;

pos 2 – 19 krundid suurusega 1500 m², sihtotstarbega elamumaa;

pos 20 krunt suurusega 7810 m², sihtotstarbega elamumaa;

pos 21 krunt suurusega 8385 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa;

pos 22 krunt suurusega 6890 m², sihtotstarbega transpordimaa;

pos 23 krunt suurusega 3334 m², sihtotstarbega transpordimaa;

pos 24 krunt suurusega  978 m², sihtotstarbega transpordimaa;

pos 25 krunt suurusega  756 m², sihtotstarbega transpordimaa;

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 19

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 20

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim arv krundil 3 (elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 650 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 10 m elamu; 7 m abihoone

Pos 21 (parki teenindavad rajatised, väiksemahulised hooned)

Krundi kasutamise sihtotstarve üldkasutatav maa

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 80 m² (rajatistele)

Pos 22, 23, 24 ja 25 kruntidele ei määrata ehitusõigust.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis lahtine

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: elamul maapinnast 8 m

 abihoonel maapinnast 5 m

Maksimaalne korruselisus elamul 2 korrust

 abihoonel 1 korrus

Välisviimistlus: kivi, puit, klaas, betoon, krohv

Katusematerjal: kivi, rullmaterjal, plekk

Hoonete +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3 – 0,5 m.

Kogu planeeritaval alal elamumaa sihtotstarbelistel kruntidel järgida ühtset arhitektuurset käekirja. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Kõik hooned planeeringualal alal peavad moodustama ühtse ansambli.

Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Planeeritud elamuala peab olema ühtse arhitektuurikeelega ning sobituma kõrval paikneva planeeritud hoonestusega. Eramud ei tohi erineda teineteisest järsult.

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

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

Ehitusprojekti koostamisel peab arvestama:

* puude raieid teostada vastavalt Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”;
* ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” toodud tingimusi. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte;
* esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” § 31 lg 2 punktides 1 – 4 nõutud informatsioon. Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”;
* EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
* planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete 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;
* EVS-EN 17037:2019 +A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
* ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoonete energiatõhususe miinimumnõudeid”;
* „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.

## Piirded

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele piirete kavandamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

* elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole;
* piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus arvestades naaberkinnistute piirete lahendust.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest

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

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääsud planeeritavale alale olemasolevalt Tohvre teelt ja Uus-Järveküla teelt. Planeeringualale jäävale olemasolevale Tohvre teele moodustatakse krunt pos 22.

Planeeritud on juurdepääsuteed (pos 23 ja pos 24) mahasõitudega Tohvre teelt. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 23 on kavandatud ühendama Tohvre teed Uus-Järveküla teega.

Planeeringualale on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 22 laiusega 19 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,5 meetrit.

Planeeringualale on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 23 laiusega 16 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,5 meetrit ning krunt pos 24 laiusega 16 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,0 meetrit.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

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

Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Elamu liik** | **Normatiivne parkimiskohtade arvutus** | **Planeeritud parkimiskohtade arv**  |
| Planeeritud üksikelamu | 20×3 = 60 | 60 |
| Planeeritaval maa-alal kokku |  **60** | **60** |

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad” ja EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk”;
* arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeritavale alale rajatava hoone kasutuselevõttu;
* liiklust rahustavad meetmed (kiirusepiirangud, künnised vms) määratleda teeprojektiga.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Elamumaa sihtotstarbega kruntide haljastamise lahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

* krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m.

Planeeritud (minimaalne) puude arv kruntidel pos 1 on 6 puud ja pos 2 – 19 on 5 puud.

Planeeritud krunt pos 20 suurusega 7810 m² olemasolevate eluhoonetega on kõrghaljastusega, vt lisa (Tohvre haljastuse hinnangu koostanud OÜ Visioon Haljastus 25.10.2023, töö nr 477/2023) ja lisa haljastust ette nähtud ei ole.

Vastavalt „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”, Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusele nr 11 tuleb:

* II väärtusklassi kõrghaljastuse raiel iga raiutava puu asemel istutada vähemalt 6 samaväärset liigiehtsat puuistikut ja III väärtusklassi kõrghaljastuse raiel iga raiutava puu asemel istutada 2 samaväärset liigiehtsat puu istikut;
* asendusistutuse puhul tuleb arvestada olemasolevate ja kavandatavate hoonete ja tehnorajatistega, et oleks tagatud istiku ohutu istutuskaugus vastavalt valitud liigi ja sordiomasele täiskasvanud puu mõõtmetele;
* asendusistutuse kohustus tuleb täita enne hoone kasutusloa taotlemist.

Planeeringualale on koostanud haljastusliku hinnangu OÜ Visioon Haljastus 25.10.2023, töö nr 477/2023.

Antud töös identifitseeriti kokku ja hinnati 95 haljastuslikku objekti, millest 70 on üksikpuud, 7 põõsad, 6 puude ja põõsaste rühmad, 4 hekid, 3 põõsaste rühmad, 3 puude rühmad, 1 põõsaste rida ja 1 puude rida.

Vaadeldaval alal on I väärtusklassi (väga väärtuslikke) haljastuslike objekte ei esine.

II väärtusklassi (haljastuslikult väärtuslikuks) on hinnatud 1 puu – suurelehine pärn nr 33, mis on heas seisukorras ja dekoratiivse võraga. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 29 haljastuslikku objekti – millest ligi pooled on puud, ligi pooled põõsad ja nende rühmad, mis on rahuldavas seisukorras ja korraliku võrakasvuga ning sobivad antud keskkonda kasvama.

IV väärtusklassi on hinnatud 26 haljastusliku objekti, millest suurema osa moodustavad puud, ning puude ja põõsaste rühmad. IV väärtusklassi puud ja põõsad kasvavad allasurutud seisundis kohas kus puudub piisav valgus ja kasvuruum, puud millel esineb erinevaid vigastusi ja kahjustusi, kuid mille seisukord ei ole ohtlik. V väärtusklassi on hinnatud 39 haljastuslikku objekti, mis on väga halvas seisukorras haavad ja sookased, samuti paar ulatusliku tüvemädanikuga viljapuud.

Olemasoleva kõrghaljastuses tuleb säilitada II väärtusklassi suurelehine pärn, mis on dekoratiivse võraga ja heas seisukorras. Võimalusel säilitada III väärtusklassi haljastus, eriti okaspuud, tammed ja hobukastanid. IV väärtusklassi haljastusest kaaluda võimalusel säilitada männid ja kuused, mõned üksikud kased. Säilitatavad IV väärtusklassi puude ja põõsaste rühmad tuleb harvendada kuna puud ja põõsad kasvavad tihedalt ning on valgusepuuduses. Välja peab raiuma V väärtusklassi puud, kuna tüved on mädanikuga ning ohtlikud.

Uushaljastuse rajamisel sobivad harilikud männid, samuti keerdmänd, erinevad pihlakad ja toomingad, samuti alal head kasvu näidanud suurelehine pärn, harilik tamm, põõsastest näiteks viirpuud, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud ja samuti alal head kasvu näidanud mägimännid (nt lookjas mägimänd).

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

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Vajadusel rakendada ehitustööde ajal olemasolevate säilitatavate puittaimede kaitsemeetmeid.

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

Looduskaitseseaduse alusel on keelatud looduslikult esinevate lindude tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal. Kõige intensiivsem pesitsusperiood on kevad ja suve algus – aprilli keskpaigast kuni suve keskpaigani, mil lindudele peab andma võimaluse järglaste saamiseks ja üleskasvatamiseks.

Planeeritud krundile pos 21 sihtotstarbega üldkasutatav maa on kavandatud puhkeala ja mänguväljak kolme atraktsiooniga. Mänguväljaku põhimõtteline lahendus ja asukoht on antud põhijoonisel (joonis nr AS-04). Täpne haljastuse ja mänguväljakute lahendus välja töötada haljastusprojektiga.

Puhkeala kujundamisel arvestada piirkonda rajatud olemasolevate mänguväljakute lahendusega, et luua ühtne lahendus. Kavandatav üldmaa peab olema hooldatav hooldussõidukiga, seega tuleb üldmaale rajatavad teed lahendada sellise kandevõimekusega. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Haljastusprojekti koostamisel arvestada Tohvre haljastusliku hinnangu (OÜ Visioon Haljastus 25.10.2023, töö nr 477/2023) soovitustega.

Detailplaneeringuga kavandatu mõju rukkiräägu pesitsusalale ja leevendusmeetmed.

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

Detailplaneeringuala on suures osas olemasolevate ja kavandatud elamualade vahel.

Planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt pos 21 on ette nähtud avalikuks rohe- ja puhkealaks mänguväljakutega. Elamualade vahele jääv kavandatud puhkeala kujundada poollooduslikuks haljasalaks, kus vähem inimtegevusega hõlmatud ala hooldusel rakendatakse meetmeid rukkiräägu elukeskkonna säilimiseks:

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

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

Heakord

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

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

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

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

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

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

Haljastuse ja heakorra lahendus anda ehitusprojekti staadiumis.

## Tuleohutusnõuded

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

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

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

* minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

* Kasutusviis I kasutusviis

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

* kasutamisotstarbed 11000 – Elamud

 12000 – Mitte elamud

 12744 – Elamu, kooli vms abihoone

 22230 – Kanalisatsiooniehitised

 22235 – Reoveepumpla hoone

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

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

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

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Tohvre teelt ja planeeritud teelt krundil pos 19. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad.

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

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse planeeritud tulekustutusvee hüdrantidest, mis asuvad planeeritud ühisveevarustuse trassil, planeeritud hoonestusest lähemal kui 150 m (vt joonis   AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

Lisaks on planeeringuala kõrvale Uus-Järveküla tee L2 kinnistule projekteeritud tuletõrje veevõtu hüdrant ja planeeritud hüdrant „Taliniidu kinnistu detailplaneeringuga”.

## Servituudi 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 – 20

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

Pos 22 – 24

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

**Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:**

Katastriüksus Taliniidu (katastritunnus 65301:001:2739):

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

Katastriüksus Uus-Järveküla tee 8 (katastritunnus 65301:001:5963):

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

Katastriüksus Uus-Järveküla tee L2 (katastritunnus 65301:001:5995):

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

## Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

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

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 06.11.2023. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 082.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Tohvre tee (katastritunnusega 65301:001:5987, planeeringuala kõrval), Uus-Järveküla tee L2 (katastritunnusega 65301:001:5995, planeeringuala kõrval) ja Kindluse tee L7 (katastritunnusega 65301:001:6009, ühinemispunkt 106 meetri kaugusel planeeringualast).

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 240,0 m3/kuus (8,0 m3/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 240,0 m3/kuus (8,0 m3/d).

Planeeringuala reovete suunamine on jagatud kaheks. Kruntide pos nr 1 – 11 reoveed suunatakse krundil pos nr 25 planeeritud reoveepumplasse. Surve kanalisatsioonitrassiga suunatakse reoveed planeeritud pumplast Uus-Järveküla tee L2 katastriüksusel isevoolsesse kanalisatsioonitrassi. Reovee pumpla teenindamiseks on planeeritud kõvakattega hooldusplats 5×12 m. Kruntide pos nr 12 – 20 reoveed suunatakse isevoolselt Taliniidu kinnistule planeeritud reoveepumplasse („Taliniidu kinnistu detailplaneering”), kust suunatakse reovesi Kindluse tee L7 kinnistu tehniliste tingimuste kohaselt määratud ühinemispunkti ÜPVK.

Detailplaneeringu ala nõuetekohane ühendamine ühisveevärgiga ja reovee ühiskanalisatsiooniga on kruntide pos 12 – 20 osas võimalik pärast Taliniidu detailplaneeringuga planeeritud ja projekteeritud torustike rajamist Aktsiaselts ELVESO poolt.

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

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

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

Tohvre detailplaneeringu ÜVK trasside projekteerimisel tuleb arvestada Taliniidu detailplaneeringuga ning selle projektlahendusega ja koostööd teha Taliniidu kinnistu omanikega ÜVK väljaehitamisel.

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

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapind on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 38.90 – 42.1 m. Vajadusel muuta reljeefi ja tasandada madalamaid krundialasid pinnase täitmisega.

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

Välistada tuleb naaberkinnistute niiskusrežiimi halvendamine. Haljasalad, mis külgnevad naaberkinnistutega ja olemasoleva teega, on planeeritud selliselt, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele, vaid imbuks maksimaalselt pinnasesse oma krundil. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida.

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtted ja 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 kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 2 – 3 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal.

Planeeringualal võib pinnases esineda liigniiskust. Seda tuleb ära kasutada krundi haljastuse vajaduseks ning mitte kokku koguda ja juhtida eesvoolu, et vähendada kuivemal ajal joogivee koguse kasutamist haljastu tarbeks. Planeeritu väljaehitamisel on soovitav kasutada nn jätkusuutliku sademevee-süsteemi meetmeid, s.t tagada lahendustega sademe- ja liigvee perioodidel vee kogumine ja immutamine planeeringualal. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitav koguda ja kasutada haljastuse hooldamisel.

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.

Olemasolev drenaažisüsteem on naaberalade arenduse kaevamistööde teostamisel katkestatud. Juhul kui ehitustööde käigus ilmneb vajadus olemasoleva drenaažisüsteemi katkestada tuleb selle torude lahtised otsad sulgeda.

Ala täpsem vertikaalplaneerimine ja sademeveelahendus koostada kruntide kaupa koos hoonete arhitektuur-ehitusliku projektide koosseisus.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 10.10.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 460423.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kahekümne krundi kohta 3×500 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud alajaama AJ13329:(Rae) baasil, mis asub Uus-Järveküla tee L2 kinnistul.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 5 ja 19. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Käesoleva planeeringu koostamise hetkel projekteerib Elektrilevi OÜ liitumist madalpingega (OÜ Pluvo Eesti töö nr PL21-30-1, 20.05.2024) olemasolevale elamule, mis asub krundil pos nr 20. Krundi pos nr 20 projekteeritav liitumiskilp on ette nähtud krundile pos nr 22. Projekteeritava madalpinge maakaabli asukoha paigutamisel on arvestatud planeeringuala lahendust.

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

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

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

Täiendavad tingimused:

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

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundil pos nr 22 asub olemasolev õhuliin, mis on ette nähtud likvideerida kuni Tohvre tee 6 kinnistu juures olemasoleva postini.

### Sidevarustus

Sidevarustuse koostamiseks aluseks on Enefit AS poolt 26.04.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-E-20240426-025.

Olemasoleva sidevõrguga ühinemispunkt on planeeritud katastriüksusel 65301:001:5995 asuv Enefit AS-ile kuuluv sidekaev C1861-M1. Antud side kaevust on planeeritud sidetrass liitumispunktidega kruntide piirile. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

TINGIMUSED:

* Olemasolevast sidekaevust C1861-M1 rajada uus maasisene multitoru 16x7/3,5+3x14/10 uute peakappi.
* Olemasolevast C1861 peakapist puhuda 96 fiibrine optikakaabel uute peakappi.
* Tehniliste tingimuste osaks olev eskiisjoonis koos multitorude konfiguratsiooniga on lisatud eraldi failina (LISA 1).
* Täpsem tehnorajatise paiknemine pannakse paika liitumislepinguga.
* Sidevõrgu planeerimisel juhinduda Side planeerimise põhimõtetest (LISA 2) või leitav aadressilt <https://public-docs.energia.ee/partnerile/side-planeerimise-pohimotted.pdf>
* TELIA/ELA SA/Elisa või mõne muu operaatori kaevuga liitumiseks näha ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud võimalusel ühendada 110mm kaitsetoruga.
* Projekteeritud tehnovõrgule näha ette servituudialad. Võimalusel rajada planeeritav side- ja elektrivõrk ühisesse kasutusalasse.

HOONE SISESE SIDEVÕRGU PLANEERIMINE

* Hoonete sisese sidevõrgu planeerimisel juhinduda järgnevast juhendist: <https://publicdocs.energia.ee/partnerile/hoone-sisese-sidevorgu-lahenduse-soovituslikud-materjalid.pdf>

### Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitatav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi. Vertikaalne maasoojuskütte lahendust ei ole lubatud.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

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 liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

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

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

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

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

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.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.t tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamisevaldkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projektide arendamise korral.

Koostatud detailplaneeringuga kavandatakse üksikelamute ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Järveküla Tohvre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus vajalikud keskkonnakaitselised tegevused

1. Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada:
* radooniohje meetmete rakendamise vajadus,
* teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine.

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande koostas PML Balti OÜ 11.10.2023.

Tohvre haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 25.10.2023, töö nr 477/2023.

1. Arvestada vajadusel Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Ülemiste-Kangru” ehitusprojekti koostamise keskkonnamõju hindamise aruandes toodud meetmetega.

Planeeringuala jääb Rail Balticu raudteetrassist u 750 m kaugusele.

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

 Väljavõte „Keskkonnamüra hinnangu” mürakaardist.

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

Kavandatav tee kulgeb läbides mitmeid elamupiirkondi ning seega võib eeldada, et projekti realiseerimisega võivad kaasneda mürahäiringud ja sellest tulenevalt on ette nähtud keskkonnamõju hindamise raames leevendusmeetmed. KMH raames toodi mürakaartidel välja müra vähendavate meetmete (müratõkkeseinad) soovituslikud asukohad piirkondades, kus võib esineda müra normtasemete ületamist.

Planeeringuala jääb Tallinna väikese ringtee trassist 500 m kaugusele lõunasse ja kuhu on trassile müra leevendusmeetmena ette nähtud müratõkkeseina võimalik asukoht.

Sellest tulenevad negatiivsed mõjud (liiklusest tingitud ülemäärane müratase) planeeringualale ei ulatu.

Heade tingimuste tagamiseks hoonete siseruumides kavandada hea helipidavusega hoonete välispiirded ja arvestada, et välisõhus leviva müra head tingimused on võimalik tagada hoonete hoovipoolsel küljel (hoone „varjus”), lisaks vt seletuskirja p 6.6.

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

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

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

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

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.

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.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

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

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist).

Detailplaneeringuga ei kavandata 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 ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. Kavandatud tegevusel oluline keskkonnamõju puudub.

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

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

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju kõrghaljastusele. Planeeringualal on kõrghaljastust vähesel määral. Hoonestusalad, teed ja platsid on valitud väärtuslikust kõrghaljastusest vabadele aladele ning on tagatud väärtusliku ja olulise haljastuse kasvutingimuste säilimine. Planeeringualale kavandatakse uut haljastust, sh on elamute õuealad ja hekid ning puiestee.

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

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

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

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

Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud märkimisväärsed.

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

Hoonete projekteerimisel mürakaitse rakendamise meetmed:

* välisõhus levivad liiklusmüra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud liiklusmüra piirväärtust;
* siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud normtasemeid;
* 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-2)+Ctr[[2]](#footnote-3) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit Ctr[[3]](#footnote-4) vastavalt standardile EVS-EN ISO 717;
* võimaliku hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed eluruumides mürataseme vähendamiseks (näiteks paigaldada rohkem summutavat mineraalvilla välisseintesse, isoleerivat-summutavat isolatsioonimaterjale vahelagedesse ja põrandale, paigaldada 3× klaaspakettaknad). Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on 40 dB;
* oluline on jälgida akende ja ventilatsiooniavade mürakindlust. Nende projekteerimisel ei tohi väheneda välispiirete müra summutav efekt;
* 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.
1. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele.

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju piirkonna õhukvaliteedile.

Detailplaneeringualal ei ole tihedat autoliiklust ja ei kavandata planeeritud kui ka olemasolevatele teedele liikluskoormus märkimisväärset suurenemist. Käsitletaval alal puudub, liiklusest tekkiv, norme ületav õhusaastekoormus.

Ajutist tolmuteket, mürahäiringut ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus.

Ehitusaegse tolmu teket vältida, võttes kasutusele vastumeetmed tolmu tekkeks. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel materjale või pinnast niisutada. Tolmu teket takistab ehitustöödel ehitusmaterjali katmine transportimisel ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodiline puhastamine ning kui tugeva tuulega ei teostata ehitusmaterjalide laadimist ja sõelumist.

Ehitusplatsil ei käidelda ohtlikke jäätmeid ega vedelaid jäätmeid, mis hoiab ära ebameeldivad lõhna- ja tolmuhäiringud.

Õhusaaste leviku piiramiseks on soovitav rajada sissesõidu tee äärde haljastus.

Välisõhu saasteainete tase vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele.

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

Valgusreostus ehk valgussaaste on üleliigne, tarbetu või soovimatu (häiriv, pealetükkiv) tehisvalgus. Valgusreostust tekitavad tänavavalgustid, aiavalgustid, reklaamplakatite ja fassaadivalgustus, mis kõik on halvasti projekteeritud, varjestamata ja/või suunatud üles taevasse. Valgusreostus on ka see kui tänavalaternatelt tulev valgus paistab elamu akendest sisse või eredad tuled ettevõtete ja tööstuste valgustitelt.

Praegu puuduvad piirkonnas valgusandjad. Üheks peamiseks valgusreostuse allikaks on valesti suunatud tänavavalgustust.

Piirkonna tootmisalad asuvad elamutest suhteliselt kaugel ja suuremahulisi valgustatavaid tehnorajatisi ei ole.

Planeeritud teede väljaehitamisel eeldatavasti paigaldatakse kaasaegsed ja ökonoomsed tänavavalgustid, mis ülemäärast valgusreostust tõenäoliselt ei põhjusta.

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

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

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

Valgusreostuse leevendamiseks on soovitatav võimalusel järgida järgmisi põhimõtteid:

* vältida ebavajalikku ja liigset valgustust;
* valgusvoog peab olema suunatud valgustamist vajavale objektile, s.t tuleb vältida valguse hajumist;
* eelistada säästlikke valgusteid, siis annavad parema spektraaljaotusega valguse;
* laternapostid peavad olema võimalikult madalad;
* välisvalgustuse kavandamisel ja paigaldamisel jälgida, et valgusvihud ei oleks suunatud elamukruntide poole;
* istutada täiendavat kõrghaljastust, mis samuti pakub varju. Arvestada tuleb, et lehtpuud, mis on suure osa aastast raagus, ei varja häirivaid valgusvihke elamualadel;
* arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.
1. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” toodud normidele.

Detailplaneeringualale on koostatud radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne, koostas PML Balti OÜ 11.10.2023.

Vastavalt uuringule paikneb detailplaneeringu ala normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) pinnase piirkonnas.

Arvestades olemasolevaid mõõtmistulemusi Tohvre kinnistul Järvekülas, on soovitatav kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

* hea ehituskvaliteet, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused, radoonisisalduse tasemele vastavad EVS840:2017 lahendused arvestades hoone kasutusotstarvet ja muid eripärasid;
* soovitatav: tihendada ja hermetiseerida kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.

Rakendades projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid, on tagatud radooniohutu keskkond siseruumides.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” kohaselt on määratud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m³.

Rakendades projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid, on tagatud radooniohutu keskkond siseruumides.

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

Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala on kaitsmata põhjaveega alal. 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 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 vältimiseks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimine.

Reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine peab olema välistatud. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt:

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

Sademevee minimeerimise aluseks on 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”.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

1. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad” ja EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk”. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

Vt seletuskirja p 5.9.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.

1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

Välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele,

Vt seletuskirja p 5.9.2**.** Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.

1. Planeeringualal esineb pinnases liigniiskust. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele.

Vt seletuskirja p 5.9.2**.** Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine**.**

1. Arvestada, et planeeringualal on endine maaparandussüsteemi ala.

Vt seletuskirja p 5.9.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine.

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

Vt seletuskirja p 5.6**.** Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

1. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

Vt seletuskirja p 5.6**.** Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

1. Detailplaneeringu menetluse raames tuleb läbi viia dendroloogiline hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”

Planeeringualale on koostatud OÜ Visioon Haljastus Tohvre haljastuse hinnangu 25.10.2023. a.

Töö teostamisel on lähtutud Rae vallavalitsuse 30. augusti 2022. a määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

1. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahuga

Vt seletuskirja p 5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

1. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

Keskkonnalubade taotlemise vajaduse analüüs vt. seletuskirja p 7.

1. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel kaasata rukkirääku tundev ekspert. Koostada vastav hinnang detailplaneeringuga kavandatavatest mõjudest antud liigile, esitada leevendusmeetmed. Antud teema esitada eraldi peatükina detailplaneeringus.

Seletuskirja p 5.6. on lisatud peatükk rukkiräägu teemal.

1. Esmatähtis on tähelepanu pööramine elukeskkonna turvalisusele, sh erinevate tegurite koosmõjule süütegude ja õnnetuste ärahoidmiseks. Arvestada CPTED üldiste põhimõtetega – kuritegude ennetamine läbi keskkonna kujundamise ning lähtuda normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleks- luba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksikelamud.

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

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

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

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

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Rae valla arengukava 2021 – 2030 kohaselt asub Tohvre kinnistu detailplaneeringuala Peetri piirkonnas, mis on Rae valla suurima elanikkonnaga ja eelistatud elamupiirkond. Tohvre kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse 20 elamisühikut, mis toob Peetri piirkonda juurde 62 elanikku (Rae valla leibkonna kordaja 2021. aasta rahva ja eluruumide loenduse tulemuste põhjal on 3,07). Uute kogukonnaelanike näol, millega kaasneb ka avaliku ruumi loomine kogukonna elanikele, on positiivne sotsiaalne mõju.

Planeeringualale on kavandatud u 1 ha suurune avalik rohe- ja puhkeala mänguväljakutega. Kavandatud üldkasutatav puhkeala on osa omavahel terviseradadega ühendatud piirkonna rajatavatest ja olemasolevatest puhkealade võrgustikust. Piirkonna puhkevõimaluste mitmekesisus tagab erinevatele vanusegruppidele vaba aja veetmise võimalused. Uute elanike lisandumine piirkonda tõstab koormust sotsiaalsele taristule. Selle leevendamiseks toetab planeeringust huvitatud isik sh näiteks sotsiaalobjektide rajamist.

Jalgratta- ja jalgtee (edaspidi JJT) võrgustiku rajamisega planeeringualal ja selle piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms. mootorsõidukit kasutamata.

Uute elanike lisandumine piirkonda tõstab koormust taristule. Siiski ei tohiks mõju sellele olla oluline, kuna piirkonnas on rajatud ning antud planeeringuga on kavandatud arendada kogu vajalik taristu. Samas on Tohvre planeeringuala taristu oluline osa antud piirkonna tervikliku taristu moodustamiseks. Planeeringuala taristu arendamise kohustus on huvitatud isikul.

* + 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 jalgratta- ja jalgteede võrgustik, hiljuti said välja ehitatud ka selle puuduvad lülid (laiema piirkonna laste liikumiseks Kindluse kooli; Liiva tee lõigu ehitus täiendava olulise ühenduse loomiseks Vana-Järveküla teega).
	+ Ühistransport piirkonnas on omavalitsuse poolt korraldatud ja lähimad bussipeatused on Liiva ja Kindluse teel. Menetletava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering arvestab kavandatud Tallinna väikese ringteega.
	+ Piirkonnas on olemas ka haridusasutused. Planeeringualast 800 – 900 m kaugusel asub hiljuti avatud Kindluse kool, milleni on ehitatud välja jalgratta- ja jalgteed, Reti tee ääres paikneb samuti piirkonda teenindav põhikool (Järveküla kool).
	+ Planeeringu elluviimise mõju infrastruktuurile leevendab seegi, et tänaseks välja ehitatud ühisveevärk ja kanalisatsioon, mis on mõeldud piirkonnas teenindama kõiki Järveküla piirkonna järgmisi arendusi ja katma ligi 4000 inimese vajadusi.

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 põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise maht ja järjekord ei sea ohtu loodava ja olemasoleva elukeskkonna toimimist, kuna esmalt rajatakse olemasoleva teedevõrguga sidusad teed, mis hajutab liiklust ja tagab liikluse sujuvuse.

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

**Majanduslikud mõjud**

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. Rajatavad hooned ja planeeritav mänguväljak 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 järgsed uued keskuse alad asuvad ca 1 km kaugusel planeeringualast (Assaku keskus, Järveküla keskus). Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamised liikumisvõimalused Tallinna suunas on Vana- Tartu maantee ja ringtee kaudu Peterburi ning Pärnu maantee suunas. Oluline mõju liikluskoormuse hajumiseks on Tallinn väike ringtee rajamisel ja selle läbi planeeringuala kavandatud tee ühendamisel Liiva teega.

Jalgratta- ja jalgtee (edaspidi JJT) võrgustiku loomisel Järveküla piirkonnas on planeeringul ja ka teistel kavandatud ning töös olevatel planeeringutel (Uus-Järveküla elurajoon) oma osa, et tagada JJT võrgustiku toimimine. Selle loomise tulemusena, arvestades et elukondlikud teenused on sobivas kauguses (keskuse alad ca 1 km kaugusel), kasutavad inimesed enam JJT-d, millega vähendatakse mootorsõidukite kasutamist ja keskkonna saastamist.

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**

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

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

Kavandatud olemasolevaga sobituv kultuurmaastik on piirkonna positiivne areng.

**Mõju looduskeskkonnale**

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

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

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

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

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

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

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol.

Kuna kavandatava tegevuse mõju ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne.

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

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 5,59 ha

Kavandatud kruntide arv 24

Krunditava maa bilanss:

 elamumaa 36313 m² 65,0%

 üldkasutatav maa  8385 m² 15,0%

 transpordimaa 11202 m² 20,0%

Planeeritud elamuühikuid 20

Planeeritud parkimiskohtade arv 60 kohta

# 10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

**Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:**

* + - 1. planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
			2. juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
			3. juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
			4. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
			5. planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.

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

* omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud teed (krundid pos nr 22-25) ning nende ühendamise olemasoleva avalikult kasutatava Liiva teega, juhul kui detailplaneeringu realiseerimise ajaks puudub planeeringualale ligipääs avalikult kasutatavalt teelt. Koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED-valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule;
* omal kulul tagama tehnovõrkude rajamise ning nende ühendamise tehnovõrkude liitumispunktiga;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (krundid pos nr 22, 23) ja andma kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
* omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, terviseraja ja haljasala rajamise;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu (krunt pos 21) ning andma selle vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule ja terviseradadele kasutusloa väljastamisest ning haljasala rajamisest.

Kohustuse täitmise eelduseks on selleks vajalike kinnistute osade võõrandamine või reaalservituudi / isikliku kasutusõiguse seadmine ning ehituslubade väljastamine kohaliku omavalitsuse poolt. Tupiktänavad (plaanil krunt pos 24 ja 25) jäävad eraomandisse.

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

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 31.08.2023 jõustunud lepingule ei väljastata Rae Vallavalitsuse poolt detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui

* planeeringuala krunte teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusload;
* Andresepõllu detailplaneeringuga kavandatav Liiva tee ja Vana-Järveküla ühendusteele on väljastatud kasutusluba.
1. õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni) [↑](#footnote-ref-2)
2. transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1 [↑](#footnote-ref-3)
3. transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1 [↑](#footnote-ref-4)