

## Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik VANA-TARTU MNT 15 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



TELLIJA: Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9  
75301 Jüri alevik  
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Indrek Savolainen  
indrek.savolainen@gmail.com

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (registrikood 11213515)  
MTR registri nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik  
kylli.s@mail.com

PROJEKTIJUHT: Arno Anton  
56 983 389  
arno@opt.ee

## KÖITE KOOSSEIS:

### I MENETLUSDOKUMENDID

### II SELETUSKIRI

|                                                                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....                                                                                              | 4  |
| 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK ..... | 4  |
| 2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule .....                                                                                      | 5  |
| 2.2. Planeeringu eesmärk .....                                                                                                      | 6  |
| 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....                                                                                          | 6  |
| 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....                                                                                   | 6  |
| 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....                                                                                   | 6  |
| 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....                                                               | 6  |
| 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....                                                                                        | 6  |
| 3.5. Olemasolev tehnovarustus .....                                                                                                 | 6  |
| 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....                                                                                         | 7  |
| 3.7. Kehtivad piirangud .....                                                                                                       | 7  |
| 4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....                                                                                                      | 7  |
| 4.1. Krundijaotus .....                                                                                                             | 7  |
| 4.2. Krundi ehitusõigus .....                                                                                                       | 7  |
| 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....                                                                                              | 7  |
| 4.4. Piirded .....                                                                                                                  | 8  |
| 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....                                                                         | 8  |
| 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....                                                                                        | 8  |
| 4.7. Vertikaalplaneerimine .....                                                                                                    | 9  |
| 4.8. Tuleohutusnõuded .....                                                                                                         | 9  |
| 4.9. Servituutide vajaduse määramine .....                                                                                          | 10 |
| 4.10. Tehnovõrkude lahendus .....                                                                                                   | 11 |
| 4.10.1. Veevarustus ja reoveekanalisisatsioon .....                                                                                 | 11 |
| 4.10.2. Tuletõrje veevarustus .....                                                                                                 | 11 |
| 4.10.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....                                                                                    | 12 |
| 4.10.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....                                                                                    | 12 |
| 4.10.5. Sidevarustus .....                                                                                                          | 12 |
| 4.10.6. Soojavarustus .....                                                                                                         | 13 |
| 4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded .....                                                                                     | 13 |
| 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....                                                                   | 14 |
| 5.1. Eessõna .....                                                                                                                  | 14 |
| 5.2. Meetmed põhjavee kaitseks .....                                                                                                | 14 |
| 5.3. Vertikaalplaneerimine ja sademevee käitlemine .....                                                                            | 15 |
| 5.4. Kavandatava tegevusega kaasnev avariilukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed .....                          | 15 |
| 5.5. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud .....                                                               | 15 |
| 5.6. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks .....                                                                                | 16 |
| 5.7. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine .....                                                            | 17 |
| 6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....                                                                         | 17 |
| 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....                                                                                        | 17 |
| 8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....                                                                                         | 18 |

### III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS poolt 23.12.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34668704;
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 04.01.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 366907;
- Transpordiameti seisukohad, 13.01.2021, kiri nr 7.1-2/21/996-1;
- AS ELVESO 14.01.2021. a tehnilised tingimused nr VK-TT 006.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 10.05.20, töö nr M080420.

### IV JOONISED

|       |                         |         |
|-------|-------------------------|---------|
| AS-01 | Asukohaskeem            | M 1:~   |
| AS-02 | Kontaktvööndi analüüs   | M 1:~   |
| AS-03 | Tugiplaan               | M 1:500 |
| AS-04 | Põhijoonis              | M 1:500 |
| AS-05 | Tehnovõrkude koondplaan | M 1:500 |

### V KOOSKÖLASTUSED

## II SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 12.02.2020. a.

#### Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
- 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. veebruar 2021. 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 projekteerimismid.

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Tallinna linnast ja Tartu maanteest ca 1 km kaugusele.

Planeeritav ala jääb kinnistule Vana-Tartu mnt 15, mis piirneb loodes transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega 11330 Järveküla-Jüri teega ja kirdes Niinesaare tee L4, jäädes teede ristumisalale.

Naaberkinnistud idas Niinesaare tee 2 ja 4 on hoonestatud üksikelaanutega ja nende abihoonetega, suuruselt ja sihtotstarbega erinevad (elamumaa sihtotstarbega kinnistu suuruselga 1782 m<sup>2</sup> ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu suuruselga 21260 m<sup>2</sup>). Itta jääb ka hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu suuruselga 8182 m<sup>2</sup>, mida läbivad ojad, mille kaldad on võsastunud.

Planeeringu maa-alast kagusse jääb väljaehitatud elamupiirkond, mis on hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste üksik- või kaksikelaanutega. Vaadeldavad kinnistute suurused jäävad vahemikku 1300 – 1900 m<sup>2</sup>. Itta, u 250 m kaugusel on ridaelaanutega hoonestatud kinnistud (Niinesaare tee 17 ja 19).

Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine. Erineva arhitektuuriga elamutel jäävad katusekalded 0° – 45°, katused on viil-, kelp- või lamekatused, 1 – 2-korruselised, millest suurem osa katusekorrusega.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritud ala ja Ülemiste järve vahel rohevõrgustik, mis kattub Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitsealaga.

Planeeritavast alast läände jääb Vana-Tartu maantee (Järveküla-Jüri tee) ja lõunasse Niinesaare tee, mis viivad Tartu maanteele. Paralleelselt Järveküla-Jüri teega kulgeb kergliiklustee.

Tartu maantee (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee) jääb 2 km kaugusele kirdesse. Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 100 m kaugusel Vana-Tartu maanteel, seega on planeeritaval alal ka ühendus ühistranspordiga.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Peetri alevikus ja Tallinna linnas.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad). Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## 2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

### Perspektiivne haljasala- ja parkmetsa maa (HPp)

Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

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



Planeeringulahendusega nähakse ette olemasoleva kinnistu jagamist kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa sihtotstarbega krundid moodustatakse lähtuvalt olemasolevast olukorrast. Moodustatakse krundid, mis on hoonestatud olemasolevate ehitistega ja paiknevad olemasoleval õuealal. Antud kruntidele määratakse ehitusõigus olemasolevate ehitiste renoveerimiseks ja laiendamiseks ja/või üksikelamu ehitamiseks. Kahe elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamine olemasolevate eluhoonetega õuealale ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Koostatud detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga ja ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### **Rae valla koostatav põhjapiirkonna üldplaneering**

Väikeelamumaa (Ev) – üksikelamu, kaksikelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.



Vana-Tartu mnt 15 kinnistu detailplaneering on koostatava üldplaneeringu kohane.

## **2.2. Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust moodustada kaks elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbe krunt, elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,35 ha.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

### **3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**

Planeeringuala asub Rae vallas Peetri alevikus.

Planeeringuala moodustab:

- osa kinnistust Vana-Tartu mnt 15 (65301:001:5096), osa suurus 3500 m<sup>2</sup>.
- lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on olemasolev õueala puuviljaaia ja kõrghaljastusega. Planeeringuala on hoonestatud elamu ja abihoonetega.

### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus**

#### **Kasutusotstarbed**

Vana-Tartu mnt 15 kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

#### **Olemasolevad hooned**

Planeeringuala on hoonestatud:

11101 Üksikelamu, ehitisregistri kood 116017572, ehitisealune pind 99 m<sup>2</sup>, 2-korruseline;

12744 Elamu, kooli vms abihoone, ehitisregistri kood 116017573, ehitisealune pind 62 m<sup>2</sup>, 1-korruseline.

### **3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus**

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Vana-Tartu mnt 15, katastritunnus 65301:001:5096, pindala 20337 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, planeeringualast väljajääval osal paiknevad kuur ja kasvuhuone;

Niineaare tee 2, katastritunnus 65301:001:5098, pindala 1782 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%, hoonestatud: elamu ja abihoone (ehitisregistris andmed puuduvad);

Niineaare tee 2a, katastritunnus 65301:001:5097, pindala 8281 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Niineaare tee L4, katastritunnus 65301:001:5095, pindala 632 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%;

11330 Järveküla-Jüri tee, katastritunnus 65301:001:1353, pindala 25860 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%.

### **3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud.

Kinnistule Vana-Tartu mnt 15 on olemasolev juurdepääs Vana-Tartu maanteelt (11330 Järveküla-Jüri tee) ja ka Niineaare teelt. Piki Vana-Tartu maanteed kulgeb kergliiklustee, mis osaliselt jääb kinnistule Vana-Tartu mnt 15 (u 80 m).

### **3.5. Olemasolev tehnovarustus**

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Niineaare teel kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustik, elektri madalpinge- ja sidekaablid ning tänavavalguse õhuliin.

Vana-Tartu maantee ääres oleva kergliiklustee on valgustatud. Piki kergliiklusteed kulgeb tänavavalguse kaabel ja sidekaabel.

Kinnistul Vana-Tartu mnt 15 paikneb puurkaev (PRK 001849).

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Vana-Tartu mnt 15 kinnistu on suures osas võsastunud looduslik rohumaa. Kinnistu lõunapoolset ala läbib oja, mille kallastele on kasvanud pajuvõsa, kus on ka üksikuid suuremaid puid.

Planeeringualal kasvavad lehtpuud: saared ja kased. Lehtpuude vahel on mõned väikesed kuused.

Planeeringualale jääv elamu õueala on korrastatud. Hoonestusest läände on rajatud viljapuuaed.

### 3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

- puurkaevu nr PRK0015849 sanitaarkaitseala;
- ehitisel paikneva geodeetilise märgi kaitsevöönd;
- Vana-Tartu mnt kaitsevöönd 30 m äärmisest teekatemärgisest;
- Niinesaare tee kaitsevöönd 10 m äärmisest teekatemärgisest;
- elektripaigaldise kaitsevöönd, elektri maakaabelliin (KKL91267702);
- sideehitise kaitsevöönd, sideehitis maismaal (159236386).

## 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Vana-Tartu mnt 15 suurusega 20337 m<sup>2</sup>. Planeeringulahenduses on ette nähtud jagada kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja ülejäänud osa kinnistust jääb maatulundusmaaks.

Pos 1 krunt suurusega 1552 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 2 krunt suurusega 1728 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 3 krunt suurusega 60 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                |
| Hoonete suurim arv krundil               | 3 (elamu + 2 abihoonet) |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 228 m <sup>2</sup>      |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 8 m; 5 m abihoone       |

Pos 2

|                                          |                         |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                |
| Hoonete suurim arv krundil               | 3 (elamu + 2 abihoonet) |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 259 m <sup>2</sup>      |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 8 m elamu; 5 m abihoone |

### 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 0 – 45°

Maksimaalne kõrgus: elamud – maapinnast 8 m  
abihoone – 5 m

Maksimaalne korruselisus: elamud 2  
abihoone 1

Välisviimistlus: tellis, krohv, betoon, klaas, puit

Katusematerjal: rullmaterjal või plekk

Katusekatte värvitoon: tume toon (must, tumehall, tumepruun).

Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.

Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Projekteeritava hoone kui ka rekonstrueeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

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.

#### 4.4. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit.

Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

#### 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavatele kruntidele Niinesaare teelt. Kahele krundile on ette nähtud 1 mahasõit, mis on planeeritud krundile pos 2 ja krundi pos 1 omanikele on ette nähtud juurdepääsuks servituudi vajadusega ala. Juurdepääs Niinesaare teelt Vana- Tartu mnt 15 kinnistu planeerimata maatulundusmaa osale on tagatud krunt pos 1 kaudu, millele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus, vt punkt 4.9.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Parkimiskohti on planeeritud vähemalt 2 parkimiskohta elamuühiku kohta.

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

Planeeritud on transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3. Krunt on planeeritud vahetult Vana-Tartu maantee äärde, kinnistule Vana-Tartu mnt 15. Planeeritud krundile pos 3 on ette nähtud kergliiklustee osa vastavalt Osaühingu Reaalprojekt tööle nr P20019 „Niinesaare tee ja jalgteie põhiprojekt“, ehitusluba nr 2012271/28471 (04.09.2020. a).

Detailplaneeringu joonistele nr AS-04 Põhijoonis ja nr AS-05 Tehnovarustuse koondplaan on kantud Osaühingu Reaalprojekt poolt koostatud Niinesaare tee ja jalgteie põhiprojekti lahendused koos tehnotrassidega ja nähtavuskolmnurkadega. Antud projektis on käsitletud Niinesaare tee ja 11330 Järveküla-Jüri tee ristumiskoha nähtavuskolmnurki ja vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav.

Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

#### Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigiteie liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- kõik arendusega seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigiteie kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

#### 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

- krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;
- elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole;

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 5 puud;

pos 2 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 6 puud. Krundil asub rohkem kui 6 säilitamist väärt puud (kased, kuused, saared), seega üldplaneeringuga määratud nõue täidetud.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Maatulundusmaa sihtotstarbega krundil säilitada olemasolev olukord, võib kujundada teeraja, silla ojale või istumisvõimalusi.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, tagades nii võimalikult lihtsa liikluskorraldusliku ligipääsu. Järgides jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale täpsustatakse ehitusprojekti käigus konteinerite paiknemine.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 m naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

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

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed kompostitakse oma kinnistu piirides.

Objektil tekkinud ehitusjäätmed taaskasutatakse või antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ehitusjäätmete käitlusettevõttele. Ehitusprojekti ette näha ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus, näiteks muld, liiv. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale.

Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrasutus 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.

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 37.74 – 38.22 m langusega põhjast lõunasse.

Peale elamute ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele ja tee maa-alale. Sissesõidutee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

#### 4.8. Tuleohutusnõuded

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

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

Kavandatud ja olemasolevate hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohutusklass TP 3;
- kasutusviis I kasutusviis (sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbeld näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž);
- kasutamisotstarbed: 11000 – elamud;  
11101 – üksikelamu;  
12000 – mitte elamud;  
12744 – elamu, kooli vms abihoone;
- korruste arv 1 – 2;
- hoonete maksimaalne kõrgus 5 – 9 m.

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

- hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline 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 Niinesaare teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse lähimate Niinesaare teel paiknevatest hüdrantidest. Lähimad tuletõrjee hüdrandid paiknevad kinnistul Niinesaare tee L1 (65301:001:0509) planeeringuala vastas kinnistu Niinesaare tee 1 ees ja kinnistu Niinesaare tee 15 kõrval u 100 m kaugusel.

#### **4.9. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonistel AS-05 ning AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

##### **Pos 1**

- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile ja liitumispunktile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole, pos 2 omaniku kasuks.
- servituudivajadusega ala juurdepääsuks Niinesaare teelt Vana- Tartu mnt 15 kinnistu planeerimata maatulundusmaa osale igakordse omaniku kasuks.

##### **Pos 2**

- servituudivajadusega ala juurdepääsuks krundile pos 1 krundiomaniku kasuks.

##### **Niinesaare tee L1 (65301:001:0509)**

- servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaablitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

##### **Niinesaare tee L4 (65301:001:5095)**

- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaablitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

##### **Niinesaare tee L5 (65301:001:5099)**

- servituudivajadusega ala planeeritud madalpinge kaablitrassile, 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud sidekaablitrassile, 1 m trassi teljest mõlemale poole, võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud alaga piirnevatele kinnistutele planeeritud ja planeeringualas olemasolevatele tehnovõrkudele määratakse ja seatakse isikliku kasutusõiguse (servituudi) alad kaitsevööndi ulatuses ehitusprojekti koostamise staadiumis või peale ehitustööde lõppu.

#### 4.10. 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.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud OÜ Reaalprojekt tööga nr P20019 "Niinesaare tee ja jalgte" põhiprojektiga. Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

##### 4.10.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

AS ELVESO on väljastanud tehnilised tingimused nr VK-TT 006 14.01.2021 Rae valla Peetri alevikus asuva detailplaneeringu nr 1093 „Vana-Tartu mnt 15 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering” alale planeeritavate 2 üksikelamu ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega ühendamiseks.

##### Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arengukavale koguses kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus).

Planeeringualasse jääv olemasolev puurkaev (PRK0015849) säilib kastmisvee tarbeks. Kui tekib vajadus puurkaevu likvideerimiseks siis tuleb kaev likvideerida vastavalt keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitamisloa ja kasutusloa taotluse, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid”.

##### Reovee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett koguses kuni 0,8 m³/d (24,0 m³/kuus).

Planeeringuala varustamine ühisveevärgiga ja reovee ühiskanalisatsiooniga on planeeritud Niinesaare teel paiknevatest torustikest vastavalt lisatud ÜPVK-le ja vastavalt Niinesaare tee ja jalgte põhiprojektile. Planeeringu lahenduses on muudetud Niinesaare tee ja jalgte põhiprojektis ette nähtud ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga liitumispunktide asukohti. Veevarustuse ja kanalisatsiooni tagamiseks krundile pos 2 on planeeritud veetrass krundile pos 1 (projekteeritud tee ja kinnistupiiri vahel on 1,5 m muruala, kuhu on projekteeritud elektri madalpingekaablid, mis ei võimalda planeerida torustikke tee maa-alale). Lahendus on toodud tehnovõrkude koondplaani AS-05.

Trassidele juurdepääsuks ja hooldamiseks on vee- ja kanalisatsioonitrassi kohale ette nähtud trassivaldaja kasuks servituudi seadmise vajadusega ala laius 2+2 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, tee kinnistule (üldkasutatavale maale), kuid mitte sõidutee alla. Ristumisel tee maa-aladega ja kraavidega planeerida ÜVK torustikud hülssstorudes.

Nõuetekohaselt koostatud projekti kooskõlastamine, veevarustuse (sh ka ajutise ehitusaegse) ja reovee ärajuhtimise teenuselepingu sõlmimine on võimalik peale piirkonna ÜVK rajatiste valmis ehitamist ja nõuetekohaselt üle andmist AS-le ELVESO.

VK lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimiseks taotleda vee-ettevõtjalt tehnilised tingimused.

##### 4.10.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded 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”.

Välise tulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse Niinesaare teel paiknevatest hüdrantidest. Lähimad tuletõrjee hüdrandid paiknevad kinnistul Niinesaare tee L1 (65301:001:0509) planeeringuala vastas kinnistu Niinesaare tee 1 ees ja kinnistu Niinesaare tee 15 kõrval u 100 m kaugusel.

#### **4.10.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisistest katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet. Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule ega tee maa-alale.

Sademevee ära juhtimise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

#### **4.10.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Planeeritavate kruntide elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 04.01.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 366907.

Olemasoleva alajaama Leerimäe-1:(Rae) baasil on ette nähtud toide planeeritud krundile pos 1 eraldi fiidriga 0,4 kV maakaabelliinina. Planeeritud krundile pos 1 elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp tee maa-alasse.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõiguse tagamiseks on planeeritud servituudivajadusega alad, vt Tehnovõrkude koondplaan AS-05 ja Põhijoonis AS-04.

Planeeritud krundile pos 2 tagab elektrivarustuse OÜ Reaalprojekt töö nr P20019 „Niinesaare tee ja jalgte” põhiprojektiga ette nähtud liitumiskilp Niinesaare teel krundipiiril.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### **Tänavavalgustus**

Niinesaare tee valgustus on lahendatud OÜ Reaalprojekt tööga nr P20019 „Niinesaare tee ja jalgte” põhiprojektiga. Mast sõiduteevalgustiga, mis jääb planeeritud krundi pos 2 sissesõidutee kõrvale on planeeringulahenduses ette nähtud ümber tõsta 8,5 m kagusse.

#### **4.10.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 23.12.2020 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34668704.

Planeeritava põhitrassi liitumine on ette nähtud Telia olemasolevast sidekaevust 17110.

Planeeritud hoonetele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsioonisisestus. Sidekanalisatsioon ja liitumispunkt on planeeritud tee maa-alale.

Planeeringuga on ette nähtud Niinesaare teele planeeritavale sidetrassile servituudi seadmise vajadus, teljest mõlemale poole 1 m.

Planeeritud kruntidele pos 1 ja pos 2 piirile on määratud liitumispunktid. Planeeritud hoonestusele on ette nähtud 100 mm sidekanalisatsiooni põhitrass ja individuaalsed 50 mm sidekanalisatsiooni torud põhitrassist igale planeeritud krundile.

**Täiendavad tingimused siderajatiste rajamisel:**

- Tellida Telia Eesti AS poolt ehitusprojekti koostamiseks tehnilised tingimused.
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

**4.10.6. Soojavarustus**

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

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid). Küttelehtlikane võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitesaastavaid kütтелиike.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisõekütte kasutamine planeeritud hoonete kütamiseks ei ole soovitavad, et tagada keskkonna säästlikku kasutamist.

Vastavalt vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu pt 10.9 „Soojavarustus” on lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul soovitav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütтелиigid nagu näiteks 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. Maasoojussüsteemide rajamine on keelatud veehaarete sanitaarkaitsealadel. 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 m kinnistu piirist; puu vertikaalprojektsioonist 2 m.

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. Agregaadist leviv müra ei tohi ületada kinnistu piiril lubatud normatiivset mürataset elamualal.

**4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded**

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

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

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

Majandus- ja taristuministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

## 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 5.1. Eessõna

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

Planeeringulahenduses on kavandatud infrastruktuuri ehitamine ja hilisem selle kasutamine, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuste alla. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõtju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõtju hindamise vajalikkuse eelhindang anda infrastruktuuri ehitamisevaldkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projektide arendamise korral. Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes ühe lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõtjuseid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise eelhindangut.

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

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

- meetmed põhjavee kaitseks;
- lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni;
- läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõtjud;
- meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks;
- meetmed tagamaks nõuete kohane ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise ja liiklusega kaasneva müra- ja vibratsioonitase;
- mürataseme ja piisavad insolatsiooni tingimuste tagamine siseruumides;
- nõuded ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumiseks ja käitlemiseks.

### 5.2. Meetmed põhjavee kaitseks

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Planeeritavad 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.

Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt:

- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk

- EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt;
- RIL 77-1990, Maa sisse ja vette paigaldatavad plasttorud / Paigaldusjuhend.

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

Sademevee käitus 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”.

### **5.3. Vertikaalplaneerimine ja sademevee käitlemine**

Vertikaalplaneerimisega tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele.

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas (immutada pinnasesse), vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

### **5.4. Kavandatava tegevusega kaasnev avariiolekordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed**

Planeeringuga antakse ehitusõigus elumumaale ja keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariiolekordasid, 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 ehitusprojekti 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.

Avariiohtlikku 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.

### **5.5. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud**

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

Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus.

Haljastuse paiknemise planeerimisel hoonetest, rajatistest jms juhinduda standardist Eesti standard EVS 843:2016.

Puude likvideerimist Rae valla territooriumil reguleerib Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”.

Enne ehitustegevuse algust tuleb ohustatud puid kaitsta, et nad ei saaks ehitustegevuse käigus viga. Puutüvede ümber tuleb panna puidust kaitse, et tüvesid ei vigastataks. Väljakaevatud pinnast ei tohi kuhjata juurekaela ümber. Puude ümber peab maapind jääma samale tasemele.

Enne tööde algust tuleb kärpida segavad ja murdumisohtlikud oksad.

Haljastustööd teostada vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd”.

Haljastus ei tohi takistada päästetöid.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

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

Välisõhus levivale mürale kehtivad Eestis normtasemed, mis on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja vibratsiooni piirväärtused on äratoodud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada kehtestatud normtasemeid ja piirväärtusi. Detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning heast tavast.

Uusehitiste rajamisel ei tohi insolatsioon ehk otsene päikeseikiirgus olemasolevas eluruumis nii oma- kui naaberkinnistutel väheneda rohkem kui poole võrra. Vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 894:2008/A2:2015 peab eluruumides olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Elamutes, koolieelsetes lasteasutustes, õppeasutustes, hoolekandetasutustes, haiglates planeeringute koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt 2,5-tunnine katkematu isolatsioon (otsese päikeseikiirguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Vajadusel tuleb planeeringu koostamise käigus koostada insolatsiooni analüüs.

Liginullenergia hoonete kavandamisel toob nõude täitmine kaasa ülekuumenemise riski, mille vältimiseks näha ette meetmed.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda isolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna naaberkinnistutel puudub hoonestus v.a naaberkinnistu Niinesaare tee 2. Kinnistul Niinesaare tee 2 paikneb eluhoone kinnistu piirist 15 m kaugusel ja seega ei vähene isolatsioon eluruumides.

Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna juurde on planeeritud üks üksikelamu.

**Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud märkimisväärsed.**

## **5.6. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks**

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m³).

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 piirsaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup>.

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;
- soovitatav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

### **5.7. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine**

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke, kuid arvestades planeeritud ehitusmahte, ei teki olulises mahus jäätmeid.

Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri”.

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitusjäätmete valdaja peab korraldama ehitusjäätmete taaskasutamise või andma need üle asjakohast jäätmeluba omavale või jäätmekäitlejana registreeritud isikule.

Kruntidele on ette nähtud jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel vahetult krundile sissesõidutee ääres, mis tagab lihtsa liikluskorraldusliku ligipääsu. Jäätmekonteinerite asukoha valikul järgida jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## **6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED**

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:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele ja parklatele;
- haljastus projekteerida nii, et ei tekiks kurjategijatele varjumisvõimalusi;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- sõlmida leping turvafirmaga.

## **7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste, hoonete ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. haljastusprojekti koostamine ja rajamine üldmaa krundile pos 1;

5. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ning ehituslubade väljastamine Maanteeameti poolt riigi tee osas;
6. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
7. elamutele ehituslubade taotlemine ja väljastamine.

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete vajalike servituutide seadmine;
- tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehitusloa taotlemine ning ehitamine.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- enne mistahes hoonele ehitamise alustamise teatise esitamist tuleb olemasolev ristumiskoht riigiteelt nr 11330 Järveküla–Jüri km 1,140 likvideerida ning vastavad tööd teekaitsevööndis kooskõlastada Transpordiametiga;
- kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
- kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Detailplaneeringuga ette nähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krundi teenindav taristu on saanud kasutusloa.

## 8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

|                                 |                     |       |  |
|---------------------------------|---------------------|-------|--|
| Planeeritava maa-ala suurus     | 0,35 ha             |       |  |
| Kavandatud kruntide arv         | 3                   |       |  |
| Krunditava maa bilanss:         |                     |       |  |
| elamumaa                        | 3280 m <sup>2</sup> | 98,2% |  |
| transpordimaa                   | 60 m <sup>2</sup>   | 1,8%  |  |
| Planeeritud parkimiskohtade arv | 4                   |       |  |

Seletuskirja koostas:

Külli Samblik

arhitekt

Optimal Projekt OÜ

03.11.2021