

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla  
ANDRESEPÕLLU KINNISTU JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9  
75301 Jüri alevik  
Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Kindluse Kodud OÜ (registrikood 16060659)  
esindaja: Janno Heinaste, juhatuse liige  
janno@harjuehitus.ee

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  |
| 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.....   | 7  |
| 3.5. Olemasolev tehnovarustus .....   | 7  |
| 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....   | 7  |
| 3.7. Kehtivad piirangud.....  | 7  |
| 4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....  | 7  |
| 4.1. Krundijaotus .....   | 7  |
| 4.2. Krundi ehitusõigus .....   | 8  |
| 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....  | 8  |
| 4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad.....   | 9  |
| 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....  | 9  |
| 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....   | 10 |
| 4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....  | 11 |
| 4.8. Tuleohutusnõuded .....   | 11 |
| 4.9. Servituutide seadmise vajadus .....  | 11 |
| 4.10. Tehnovõrkude lahendus .....   | 12 |
| 4.11. Veevarustus ja kanalisatsioon .....   | 13 |
| 4.12. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....   | 14 |
| 4.13. Elektrivarustus .....   | 14 |
| 4.14. Sidevarustus.....   | 15 |
| 4.15. Soojavarustus.....  | 15 |
| 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....  | 16 |
| 5.1. Eessõna .....  | 16 |
| 5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus .....           | 17 |
| 5.3. Müra ja vibratsioon .....  | 17 |
| 5.4. Põhjavesi ja pinnavesi .....   | 18 |
| 5.5. Radooniriski vähendamise võimalused .....  | 18 |
| 5.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine .....  | 19 |
| 6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....   | 19 |
| 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....  | 19 |

### III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 06.07.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 353889;
- Telia Eesti AS poolt 29.07.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34044998;
- AS ELVESO 04.08.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 127.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaan M=1:500 on möödistanud Osaühing Optiset poolt 28.09.2018, töö nr R-1962/18.
- juulis 2021 Inseneribüroo Stratum poolt teostatud liikluse analüüs ja prognoos „Rae vald, Järveküla, Andresepõllu maaüksuse detailplaneering. Liikluse analüüs ja prognoos.”;
- 02.09.2021 Lemme OÜ poolt teostatud mürauuring „Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang”.

#### IV 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:~    |

#### V KOOSKÖLASTUSED

## II SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

#### Koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 27.06.2017. a.

#### Koostamise lähtedokumendid

- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, algatatud Rae Vallavolikogu 15.11.2016 otsusega nr 171;
- Rae valla ehitusmäärus;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusega nr 99;
- 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”;
- Järveküla Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 29.01.2019 korraldusega nr 175);
- Järveküla Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 01.09.2015 korraldusega nr 1240);
- Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga, Reaalprojekti OÜ töö;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 6 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- naaberladel 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 Järvekülas, jäädes Assaku alevikust ca 1 km kaugusele ja Tartu maanteest ca 2 km kaugusele.

Planeeritav kinnistu Andresepõllu piirneb transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega Kindluse teega L3 ja Liiva tee, hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega Tohvre- Kivi (9,59 ha) ja Sepa-Jüri (4,84 ha) ning Maidu tee äärsete elamumaa sihtotstarbega kinnistutega (1500 – 2359 m<sup>2</sup>).

Planeeritav maa-ala asub uues perspektiivses elamupiirkonnas, mis on osaliselt hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste eramutega.

Lähipiirkonnas on kehtestatud või koostatavate detailplaneeringutega kinnistud, kuhu on planeeritud üksikelamud või ridaelamud, lisaks ka ühiskondlikud- ja ärihooned. Osadel planeeritud aladel on väljaehitatud teed ja tehnovarustus ning hoonestatud. Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeritava ala lähialal on ka suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud (Liiva tee 7, Andrese tee 7 jne).

Planeeritavast alast põhja jääb Vana-Järveküla tee ja lõunasse Kindluse tee, mis viivad 11330 Järveküla-Jüri teele. Tartu maanteele (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.

Paralleelselt 11330 Järveküla-Jüri teega kulgeb kergliiklustee.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 100 m kaugusel Kindluse tee ja Lõo tee ristumisalal, seega on planeeritaval alal ka ühendus ühistranspordiga.

Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres paikneb piirkonda teenindav põhikool.

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

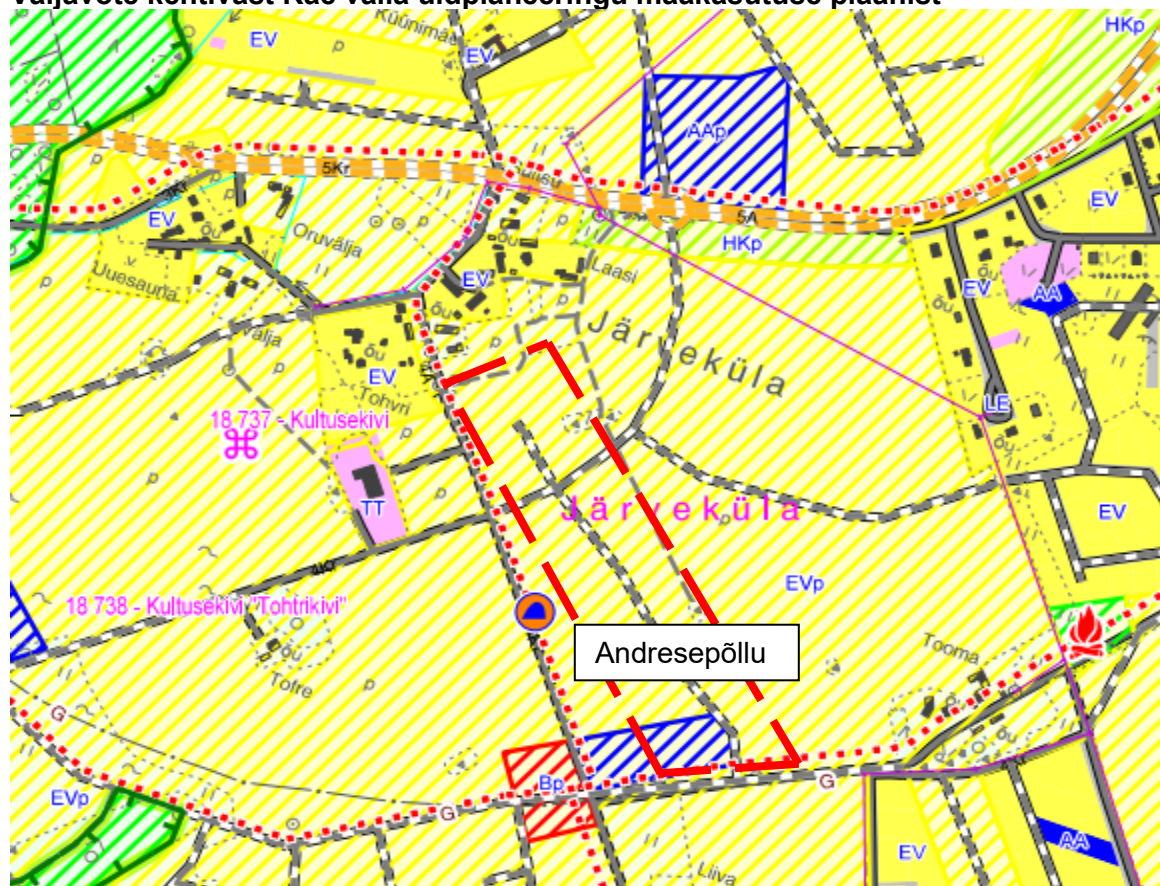
Järeldused kontaktvõõndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

## 2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Perspektiivne elamumaa (EVp) – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusosal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Perspektiivne ühiskondlike ehitiste maa (AAp) – valitsus- ja ametiasutuste maad, üldkasutatavate hoonete maad (tervishoiu-, teadus-, haridus- ja lasteasutuste; spordi- ja kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad).

Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist



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

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kaks elamumaa ja/või ärimaa 0 – 100% sihtotstarbega krunti, mis hoonestatakse elamu- ja/või ärihoonega, kakskümmend kaheksa elamumaa sihtotstarbega krunti, mis hoonestatakse kahekorruselise ridaelamuga, üksikelamuga või kahepereelamuga, üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, mis hoonestatakse õppehoonega, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt haljasalaks ja kuus transpordimaa sihtotstarbega krunti.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

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

Planeeringuala asub Rae vallas Järvekülas.

Planeeringuala moodustab:

- kinnistust Andresepõllu (65301:001:1591), suurus 89100 m<sup>2</sup>;
- lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane, langusega nii põhja kui lõuna suunas.

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

##### **Kasutusotstarbed**

Andresepõllu kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

##### **Olemasolevad hooned**

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

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

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Liiva tee 7, katastritunnus 65301:001:2414, pindala 48400 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestatud: elamud (ehitisregistri kood 116045743 ja 116046137), laut (ehit.reg. kood 116045746), kelder (ehit.reg. kood 116045745);

Tohvre-Kivi, katastritunnus 65301:001:3962, pindala 95900 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 1, katastritunnus 65301:001:3834, pindala 2359 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 3, katastritunnus 65301:001:3835, pindala 1572 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 5, katastritunnus 65301:001:3836, pindala 1582 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 7, katastritunnus 65301:001:3837, pindala 1566 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 9, katastritunnus 65301:001:3838, pindala 1577 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 11, katastritunnus 65301:001:3839, pindala 1564 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 13, katastritunnus 65301:001:3840, pindala 1593 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 15, katastritunnus 65301:001:3847, pindala 1530 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 17, katastritunnus 65301:001:3848, pindala 1536 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 19, katastritunnus 65301:001:3849, pindala 1540 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 21, katastritunnus 65301:001:3850, pindala 1536 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee 23, katastritunnus 65301:001:3851, pindala 1583 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Maidu tee L2, katastritunnus 65301:001:3860, pindala 1243 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Kindluse tee L3, katastritunnus 65301:001:3290, pindala 1600 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Kindluse tee L5, katastritunnus 65301:001:3862, pindala 2218 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

Liiva tee, katastritunnus 65301:001:3307, pindala 3071 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%.

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud.

Kinnistule Andresepõllu on juurdepääs Kindluse teelt, Liiva teelt ja Maidu teelt.

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringualal piki Kindluse teed kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustik ja elektri kõrgepingekaabel.

Liiva teel paiknevad vee- ja kanalisatsiooni torustikud.

Planeeringuala läbib üle loodenurga madalpinge õhuliin.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Andresepõllu kinnistu on looduslik rohumaa. Andresepõllu kinnistul puudub suures osas kõrghaljastus v.a üksikud lehtpuud-põõsad kinnistu loodepoolses nurgas ja kirdepiiril.

### 3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnoarajatiste kaitsevööndid:

- Kindluse tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- elektriõhuliin alla 1 kV tunnusega M272696113, kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- kultusekivi „Tohtrikivi” (tunnusega 18738) muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd r=50 m.

## 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Andresepõllu suurusega 89100 m<sup>2</sup>, mis on planeeringulahenduses ette nähtud jagada kaheks elamumaa ja/või ärimaa 0 – 100% sihtotstarbega krundiks, kahekümne kaheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks, üheks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundiks ja kuueks transpordimaa krundiks:

Pos 1 krunt suurusega 1856 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 0 – 100% / ärimaa 0 – 100%;

Pos 2 krunt suurusega 1503 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 0 – 100% / ärimaa 0 – 100%;

Pos 3 – 18 krundid suurusega 1500 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 19 krunt suurusega 1625 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 20 krunt suurusega 2033 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 21 krunt suurusega 2002 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 22 krunt suurusega 2195 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 23 krunt suurusega 2137 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 24 krunt suurusega 3393 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 25 – 30 krundid suurusega 3600 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;

Pos 31 krunt suurusega 5000 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa;

Pos 32 krunt suurusega 4171 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa;

Pos 33 krunt suurusega 1153 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa;

Pos 34 krunt suurusega 4180 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa;

Pos 35 krunt suurusega 2344 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa;

Pos 36 krunt suurusega 5504 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa;

Pos 37 krunt suurusega 3715 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa;

Pos 38 krunt suurusega 610 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa.

## 4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 2

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa 0 – 100% / ärimaa 0 – 100% |
| Hoonete suurim arv krundil               | 3 (põhihoone + 2 abihoonet)         |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 225 m <sup>2</sup>                  |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 8 m; 5 m abihoone                   |

Pos 3 – 19

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                |
| Hoonete suurim arv krundil               | 3 (elamu + 2 abihoonet) |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 225 m <sup>2</sup>      |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 8 m elamu; 5 m abihoone |

Pos 20 – 23

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                        |
| Hoonete suurim arv krundil               | 3 (kahepereelamu + 2 abihoonet) |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 500 m <sup>2</sup>              |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 8 m elamu; 5 m abihoone         |

Pos 24

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                    |
| Hoonete suurim arv krundil               | 3 (ridaelamu + 2 abihoonet) |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 500 m <sup>2</sup>          |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 8 m elamu; 5 m abihoone     |

Pos 25 – 30

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | elamumaa                    |
| Hoonete suurim arv krundil               | 3 (ridaelamu + 2 abihoonet) |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 600 m <sup>2</sup>          |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 8 m elamu; 5 m abihoone     |

Pos 32

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve           | ühiskondlike ehitiste maa            |
| Hoonete suurim arv krundil               | 3 (põhihoone + 2 abihoonet)          |
| Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind | 2000 m <sup>2</sup>                  |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus            | 12 m ühiskondlik hoone; 5 m abihoone |

Pos 31, 33 – 38 kruntidele ehitusõigust ei määrata.

## 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Hoonetusviis:             | lahtine   |
| Katusekalle:              | 0 – 45°   |
| Maksimaalne kõrgus:       | elamud – maapinnast 8 m<br>ühiskondlik hoone – 12 m |
| Maksimaalne korruselisus: | elamud 2<br>ühiskondlik hoone 3                     |
| Välisviimistlus:          | puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas            |
| Katusematerjal:           | rullmaterjal või plekk.                             |

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

Krundi pos 1 ja 2 liitmine on omavahel lubatud ja hoonete omavaheline kokku ehitamine on lubatud ilma tulemüürita.



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

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

#### **Planeeritava haljasala pos 31 arhitektuurinõuded**

Planeeringus määratud haljasalal ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar, palliplatsid jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine või vajadusel selle osaline ümberehitamine. Kruunt peab olema tänavate poolt piirdega piiratud ning peab olema paigaldatud tänavavalgustus. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

#### **4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad**

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit.

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

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirde, heki või pöõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

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

Planeeritava ala ja selle lähiala teedevõrgu kohta on Inseneribüroo Stratum juulis 2021 koostanud liikluse analüüsi ja prognoosi. Selle kohaselt täheldati järgmist:

Andresepõllu DP objektid võib välja ehitada olemasoleva teedevõrgu baasil. Kindluse tee ja Andresepõllu DP juurdepääsutee ristmiku teenindustase on nii hommikul, kui ka õhtusel tipptunnil. Oluline on välja ehitada puuduv jalgratta- ja jalgteede lõik Vasara tee ning Andresepõllu DP juurdepääsutee vahelisel lõigul.

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeritavale alale Kindluse teelt, Liiva teelt ja Maidu teelt.

Planeeritud on juurdepääsutee (pos 34) mahasõiduga Kindluse teelt, mis läbib planeeringuala ja annab juurdepääsu planeeritud kruntidele. Planeeritud tee pos 35 läbib planeeringuala, ühendades olemasoleva Maidu tee naaberkinnistu Tohvre-Kivi, Tohvre-Metsa ja Tohvre-Põllu ja selle lähiala planeeringuga ette nähtud teega. Planeeringuala põhjaossa on planeeritud samuti läbiv tee (pos 37), mis on ette nähtud perspektiivselt ühendama Liiva teed Vana-Järveküla teega. Antud tee maa-ala on ette nähtud võrandada valla poolt avalikuks kasutamiseks kui piirkonna teede võrgustiku üks oluline osa.

Tagamaks juurdepääsu planeeritud kruntidele on ette nähtud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 37, kus paikneb juurdesõidutee kui ka kõnnitee. Kruundile pos 22 on juurdepääs planeeritud Liiva teelt. Parkimine on ette nähtud krundisiselt.

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

#### 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava alal kõrghaljastust ei kasva. Üsikusid mitteväärtuslikud puud kasvavad ala loodenurgas.

Planeeringulahendus näeb ette üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi, mis kujundada pargialaks, istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Rajada üldkasutatavad jalgteed, paigaldada pingid ja rajada laste mänguplats. Haljastuse täpsem lahendus tuleb anda pargiala haljastusprojektiga.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit. Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

Pos nr 1: 6 puud;

Pos nr 2 – 19: 5 puud;

Pos nr 20 – 23: 7 puud;

Pos nr 24: 11 puud;

Pos nr 25 – 30: 12 puud;

Planeeritud elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa kruntidele transpordimaaga külgnevatele krundipiiride äärde tuleb istutada madalakasvulisi puud. Lõunapoolsele küljele on soovitatav istutada lehtpuud (nt paju, pooppuu, pihlakas, sirel. Mitte istutada kaskesid ja vahtraid) ning põhjapoolsele küljele okaspuid (nt jugapuu, nulg, hõlmikpuu, kuusk, mänd). Soovitatav on istutada erinevaid tiheda võraga põõsaid ja puud, mis kaitseb teedelt tuleva saaste ja müra eest elukeskkonda. Puude arv on toodud all olevas loetelus.

Kohustuslik puude arv transpordimaaga külgneval krundipiiril eesmärgiga tagada puude allée rajamine planeeritava ala teenindavate teede (krundid pos. 34,35,36 ja 37) ääres :

Pos nr 1: 6 puud;

Pos nr 2 – 7, 10 – 18: 2 puud;

Pos nr 8 – 9, 22, 25 – 27, 30: 5 puud;

Pos nr 20: 4 puud;

Pos nr 23: 7 puud;

Pos nr 24: 11 puud;

Pos nr 28 – 29, 32: 9 puud.

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

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

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

#### 4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavalt kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Paariselamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga, ehk igale kinnistule on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahele jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

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

#### 4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 6 „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 EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruutidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m ning kinnise ehitusviisi puhul on tuleohutuse tagamiseks vajadus rajada tulemüür. Ehitades abihoonet naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m tuleb rajada kinnistu piiri poolne hoone sein tulemüürina või sõlmida naabriga kokkulepe, et naaber võib hoonet ilma tulemüüriga ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

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

Krundi pos 1 ja 2 liitmine on lubatud ja hoonete omavaheline kokku ehitamine on lubatud ilma tulemüüriga.

Tuletõrjivesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrantist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan) ning ühest olemasolevast hüdrantist, mis asub Kindluse teel planeeringuala kõrval. Hüdrandid on planeeritud transpordi maa-alale.

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

#### 4.9. Servituutide seadmise vajadus

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

#### Pos 1 – 27; 29 – 32

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

#### Pos 28

- Veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võruvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 33

- Veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 34

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

#### Pos 35

- Veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi, võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 36

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

#### Pos 37

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

### **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.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

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

#### 4.11. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 04.08.2020. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 127.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Sõnajala tee L1 (katastritunnusega 65301:001:4205, planeeringualast 320 meetri kaugusel), Tohvre-Kivi (katastritunnusega 65301:001:3962, planeeringualast 20 meetri ja 75 meetri kaugusel), Liivavälja (katastritunnusega 65301:001:4197, planeeringualast 6 meetri kaugusel) ja Maidu tee L2 (katastritunnusega 65301:001:3860, planeeringualast 45 meetri kaugusel). Tohvre-Kivi katastriüksusel asub kaks ühinemispunkti veetorustikuga.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 738,0 m<sup>3</sup>/kuus (24,6 m<sup>3</sup>/d).

AS ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 738,0 m<sup>3</sup>/kuus (24,6 m<sup>3</sup>/d).

Planeeringuala reoveed suunatakse Karu reoveepumplasse, mis asub planeeringualast 340 meetri kaugusel. Enne Karu reoveepumplat juhitakse planeeringuala reoveed isevoolse kanalisatsioonitrassiga Tohvre teele Tohvre- Kivi, Tohvre- Metsa, Tohvre- Põllu ja lähiala detailplaneeringuga (edaspidi Tohvre DP) kavandatud reoveepumplasse. Seejärel juhitakse varem planeeritud reoveepumplast reoveed Liiva teel olemasolevasse reovee survetorustikku, mille kaudu planeeringuala reoveed jõuavad Karu reoveepumplasse.

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

Ühisveevärg 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 2m mõlemale poole, koridor laiussega 4m.

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

| Krundi pos nr | Vee kogus (m <sup>3</sup> /kuus) | Vee kogus max (m <sup>3</sup> /d) | Olmereovee kogus (m <sup>3</sup> /kuus) | Olmereovee max kogus (m <sup>3</sup> /d) |
|---------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| 1             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 2             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 3             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 4             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 5             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 6             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 7             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 8             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 9             | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 10            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 11            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 12            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 13            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 14            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 15            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 16            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 17            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 18            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 19            | 12                               | 0,4                               | 12                                      | 0,4                                      |
| 20            | 24                               | 0,8                               | 24                                      | 0,8                                      |
| 21            | 24                               | 0,8                               | 24                                      | 0,8                                      |
| 22            | 24                               | 0,8                               | 24                                      | 0,8                                      |

| Krundi pos nr | Vee kogus (m <sup>3</sup> /kuus) | Vee kogus max (m <sup>3</sup> /d) | Olmereovee kogus (m <sup>3</sup> /kuus) | Olmereovee max kogus (m <sup>3</sup> /d) |
|---------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| 23            | 24                               | 0,8                               | 24                                      | 0,8                                      |
| 24            | 45                               | 1,5                               | 45                                      | 1,5                                      |
| 25            | 54                               | 1,8                               | 54                                      | 1,8                                      |
| 26            | 54                               | 1,8                               | 54                                      | 1,8                                      |
| 27            | 54                               | 1,8                               | 54                                      | 1,8                                      |
| 28            | 54                               | 1,8                               | 54                                      | 1,8                                      |
| 29            | 54                               | 1,8                               | 54                                      | 1,8                                      |
| 30            | 54                               | 1,8                               | 54                                      | 1,8                                      |
| 32            | 45                               | 1,5                               | 45                                      | 1,5                                      |
| <b>Kokku</b>  | <b>738</b>                       | <b>24,6</b>                       | <b>738</b>                              | <b>24,6</b>                              |

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05 ja Tehnovõrkude ühinemise skeem AS-06. Tehnovõrkude koondplaani AS-05 joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

#### 4.12. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapinna reljeef on vähesel määral muutlik põhja suunas tõusev. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 42.0 – 39.8 m kerge tõus kirdest edelasse.

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

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

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

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk ridaelamute kruntidel on 5 – 6 l/s ja eramukruntidel 2 l/s. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamise pinnasesse krundi piirides. Transpordimaale sõidutee ja kergliikustee äärsetele aladele on planeeritud sademevee immutamise alad, nõvad. Nõvad rajada vett filtreerivast materjalist ja rajada koos teega.

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

Sademevee lahendus ei vaja eesvoolu ega ühinemist naaberalade eesvooludega. Planeeringualale ei valgu sademevett naaberaladelt.

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonistel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

#### 4.13. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 06.07.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 353889.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kolmekümne ühe krundi kohta 3×1440 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Liiva tee L5 kinnistult Liiva tee ääres asuvast maakaablist nr 21722. Planeeringuala keskossa krundile pos 28 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 20 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 20, 21, 28 ja 32. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

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

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.

#### **4.14. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 29.07.2020 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 34044998.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekanalisatsiooni toru ots, mis asub Kindluse tee L1 katastriüksusel (katastritunnusega 65301:001:2486).

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule, elamu- ja ärihoonele ning ühiskondlikule hoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

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

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

#### **4.15. Soojavarustus**

Planeeritava elamu soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav 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 küteliigid (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 soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

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

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 kahjustada 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 2m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8m 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.

## 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.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ühepere, paaris- ja ridaelamute, ärihoonete ja ühiskondliku hoone planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

#### Lähtetingimused:

- Planeeritavad katastriüksused on ehisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 12.01.2019) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (03.03.2021) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub. Planeeringualale ulatub vähesel määral kultusekivi kaitsevöönd;
- vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (03.03.2021) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

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

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus;



- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon.

## **5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus**

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

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

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.

## **5.3. Müra ja vibratsioon**

Planeeringualale on koostatud mürauring „Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang”. Uuringu koostas Lemme OÜ 02.09.2021.

Peamised müraallikad planeeringualal on detailplaneeringuga kavandatavad teed, lõuna suunda jääv Liiva tee (tee nr 6530263) ja ida suunda jääv Kindluse tee (tee nr 6530078). Muud olulised müraallikad nagu raudtee, tööstus või tehnoeadmed piirkonnas puuduvad.

Kavandatava detailplaneeringu ala läbiv planeeritava tee tulevikus prognoositava liiklussageduse puhul on tuginetud Inseneribüroo Stratum 2021. a tööle „Rae vald, Järveküla, Andresepõllu maaüksuse detailplaneering. Liikluse analüüs ja prognoos.”, kus on esitatud täiendava liikluse prognoos (Tallinna väikese ringtee olemasolu korral) Andresepõllu kinnistule kavandataval teel. Kavandatava ala läbiva tee liikluse prognoos on 1930 autot ööpäevas, Liiva tee liikluse prognoos on 2710 autot ööpäevas.

Prognoositava olukorra müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritavate hoonete Tallina väikesele ringteele suunduva perspektiivse tee teepoolsetel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 54,4 dB ja öösel 43,4 dB. Hoone sisehoovipoolsetel küljel jäävad müratasemed madalale tasemele. Kõrgeimaid müratasemeid võib oodata Kindluse tee poolsetel fassaadidel, kus päevaajal võib teeliikluse müratase ulatuda kuni 60,1 dB ja öösel 49,3 dB. Seda eeldades, et perspektiivselt kasvab Kindluse teel liikluskoormus kuni kolm korda. Seega hoonete teepoolsetel külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused. Planeeritavate hoonete sisehoovipoolsetel külgedel on tagatud sihtväärtuste järgimine.

DP ala kagunurgas paikneb ühiskondlik hoone ning selle lähialale on kavandatud kaks laste mänguplatsi. Mänguväljakute aladel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud sihtväärtused. Ala võib seega müratingimustest tulenevalt pidada mänguväljaku asukohaks sobilikuks. Kui ühiskondliku hoone puhul tekib tulevikus müra suhtes tundlik kasutus (nt lasteaed), siis on soovitatav hoone projekteerimisel teostada täpsustav müra hindamine lähtudes hoone konkreetsest arhitektuursest lahendusest.

Hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest” toodud väärtustest.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- soovitatav on hoonete ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid teepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid ning eluruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele;
- akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui  $50\%$ , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse  $10lgS/Sa$  võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja Sa on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
- planeeringu elluviimise ajal 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 04. 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;
- kui kavandatava ühiskondliku hoone puhul tekib tulevikus müra suhtes tundlik kasutus (nt lasteaed), siis on soovitatav hoone projekteerimisel teostada täpsustav müra hindamine lähtudes hoone konkreetsest arhitektuursest lahendusest;
- impulsmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulsmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed vastaksid sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid § 3 toodud piirväärtustele.

#### 5.4. Põhjavesi ja pinnavesi

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

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”. Samuti juhendada Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

#### 5.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti normaalse radoonisisaldusega pinnase võõndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on  $30 - 50 \text{ kBq/m}^3$  (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

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

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

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases). Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemetete mõõtmised.

## 5.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

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

## 6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

|                             |                       |                             |      |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|------|
| Planeeritava maa-ala suurus | 8,91 ha               |                             |      |
| Kavandatud kruntide arv     | 38                    |                             |      |
| Krunditava maa bilanss:     |                       |                             |      |
| elamumaa                    | 62 344 m <sup>2</sup> | 70% / 58 985 m <sup>2</sup> | 66%* |
| transpordimaa               | 17 506 m <sup>2</sup> | 20%                         |      |
| ühiskondlike ehitiste maa   | 4 171 m <sup>2</sup>  | 5%                          |      |
| üldkasutatav maa            | 5 000 m <sup>2</sup>  | 5%                          |      |
| ärimaa                      | 3 359 m <sup>2</sup>  | 4%*                         |      |

\*juhul kui pos nr 1 ja 2 kasutatakse ärimaa sihtotstarvet

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Planeeritud parkimiskohtade arv | 217 kohta |
| Haljastuse osakaal              | ~75%      |

## 7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

### Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

### Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimiseks:

- sõlmima piirkonna võrguettevõtetelega liitumislepingud ning rahastama detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud

liitumislepingutele ja detailplaneeringule (v.a sidevarustus, mille kaabelvõrguga liitumine on vabatahtlik);

- omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule;
- tasuma kõik kulud, mis on seotud taristu väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud ja seadma vajalikud servituudid;
- andma avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
- omal kulul projekteerima ja vastavalt valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala;
- omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala jaoks kavandatud sotsiaalmaa kinnistu ning andma selle vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest;
- tellima projekti ja tagama kergliiklustee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega rajamise Kindluse tee lõigule alates Kindluse tee L5 kinnistust (registriosa 3806550; katastritunnus 65301:001:3862) kuni Kindluse tee L1 kinnistuni (registriosa 12250002; katastritunnus 65301:001:2486 a) ning kandma proportsionaalselt kohustusest tekkivad kulud teiste detailplaneeringute huvitatud isikutega, kellele on pandud nende planeeringus sama kohustus. Ehitatavatele objektidele Huvitatud isikul omandiõigust ei teki. Kohustuse täitmise eelduseks on selleks vajalike kinnistute osade võõrandamine või reaalservituudi / isikliku kasutusõiguse seadmine ning ehituslubade väljastamine kohaliku omavalitsuse poolt;

- tellima projekti ja tagama sõidutee, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega rajamise Sõnajala tee L1 kinnistu (registriosa 9294250; katastritunnus 65301:001:4205) ja Tohvre-Kivi katastriüksuse (registriosa 4141402; katastritunnus 65301:001:3962) vahelisele lõigule ning kandma proportsionaalselt kohustusest tekkivad kulud teiste detailplaneeringute huvitatud isikutega, kellele on pandud nende planeeringus sama kohustus. Ehitatavatele objektidele huvitatud isikul omandiõigust ei teki. Kohustuse täitmise eelduseks on selleks vajalike kinnistute osade võõrandamine või reaalservituudi / isikliku kasutusõiguse seadmine ning ehituslubade väljastamine kohaliku omavalitsuse poolt.

Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimiseks ning taristule ja teedele on kasutusload väljastatud.

Seletuskirja koostas:

Külli Samblik  
arhitekt  
Optimal Projekt OÜ  
15.09.2021