

**Töö nr 292**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**

**ANDRESEPÕLLU KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(planID 71912, kovID DP1101)**

Diagram

Description automatically generated

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Kindluse Kodud OÜ, registrikood 16060659

esindaja: Janno Heinaste, juhatuse liige

[janno@harjuehitus.ee](mailto:janno@harjuehitus.ee)

PLANEERIJA : Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR registri nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik

[kylli.s@mail.com](mailto:kylli.s@mail.com)

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc135908440)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc135908441)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc135908442)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 5](#_Toc135908443)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 6](#_Toc135908444)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 6](#_Toc135908445)

[2.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 6](#_Toc135908446)

[2.6. Kehtestatud detailplaneering 7](#_Toc135908447)

[2.7. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus 7](#_Toc135908448)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc135908449)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc135908450)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 8](#_Toc135908451)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 8](#_Toc135908452)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 8](#_Toc135908453)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 8](#_Toc135908454)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc135908455)

[3.7. Kehtivad piirangud 8](#_Toc135908456)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 9](#_Toc135908457)

[4.1. Krundijaotus 9](#_Toc135908458)

[4.2. Krundi ehitusõigus 10](#_Toc135908459)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 11](#_Toc135908460)

[4.4. Piirded ja nähtavuskolmnurgad 12](#_Toc135908461)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 12](#_Toc135908462)

[4.5.1. Tallinna väike ringtee 13](#_Toc135908463)

[4.5.2. Nähtavuskolmnurgad 13](#_Toc135908464)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 14](#_Toc135908465)

[4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 15](#_Toc135908466)

[4.8. Tuleohutusnõuded 15](#_Toc135908467)

[4.9. Servituutide seadmise vajadus 15](#_Toc135908468)

[4.10. Tehnovõrkude lahendus 17](#_Toc135908469)

[4.11. Veevarustus ja kanalisatsioon 17](#_Toc135908470)

[4.12. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 18](#_Toc135908471)

[4.13. Elektrivarustus 19](#_Toc135908472)

[4.14. Sidevarustus 19](#_Toc135908473)

[4.15. Soojavarustus 19](#_Toc135908474)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 20](#_Toc135908475)

[5.1. Eessõna 20](#_Toc135908476)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 21](#_Toc135908477)

[5.3. Müra ja vibratsioon 21](#_Toc135908478)

[5.4. Põhjavesi ja pinnavesi 22](#_Toc135908479)

[5.5. Radooniriski vähendamise võimalused 22](#_Toc135908480)

[5.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 23](#_Toc135908481)

[5.7. Arheoloogiamälestise kaitsevöönd 23](#_Toc135908482)

[6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 23](#_Toc135908483)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 24](#_Toc135908484)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 25](#_Toc135908485)

[7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 25](#_Toc135908486)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:1000

AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem M 1:~

AS-07 Liiva tee ja Tallinna väikese ringtee vaheline tee koridor M 1:~

AS-08 Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja

lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis M 1:~

AS-09 Ruumiline illustratsioon M 1:~

1. **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;
* Aktsiaselts ELVESO 04.08.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 127.

Teostatud uuringud:

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

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 27.06.2017. a;
* Rae vallavalitsuse 02.06.2020 korraldus nr 756 Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
* Rae vallavalitsuse 18.04.2023 korraldus nr 831 Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151;
* 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”;
* 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 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/22/26075-2;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

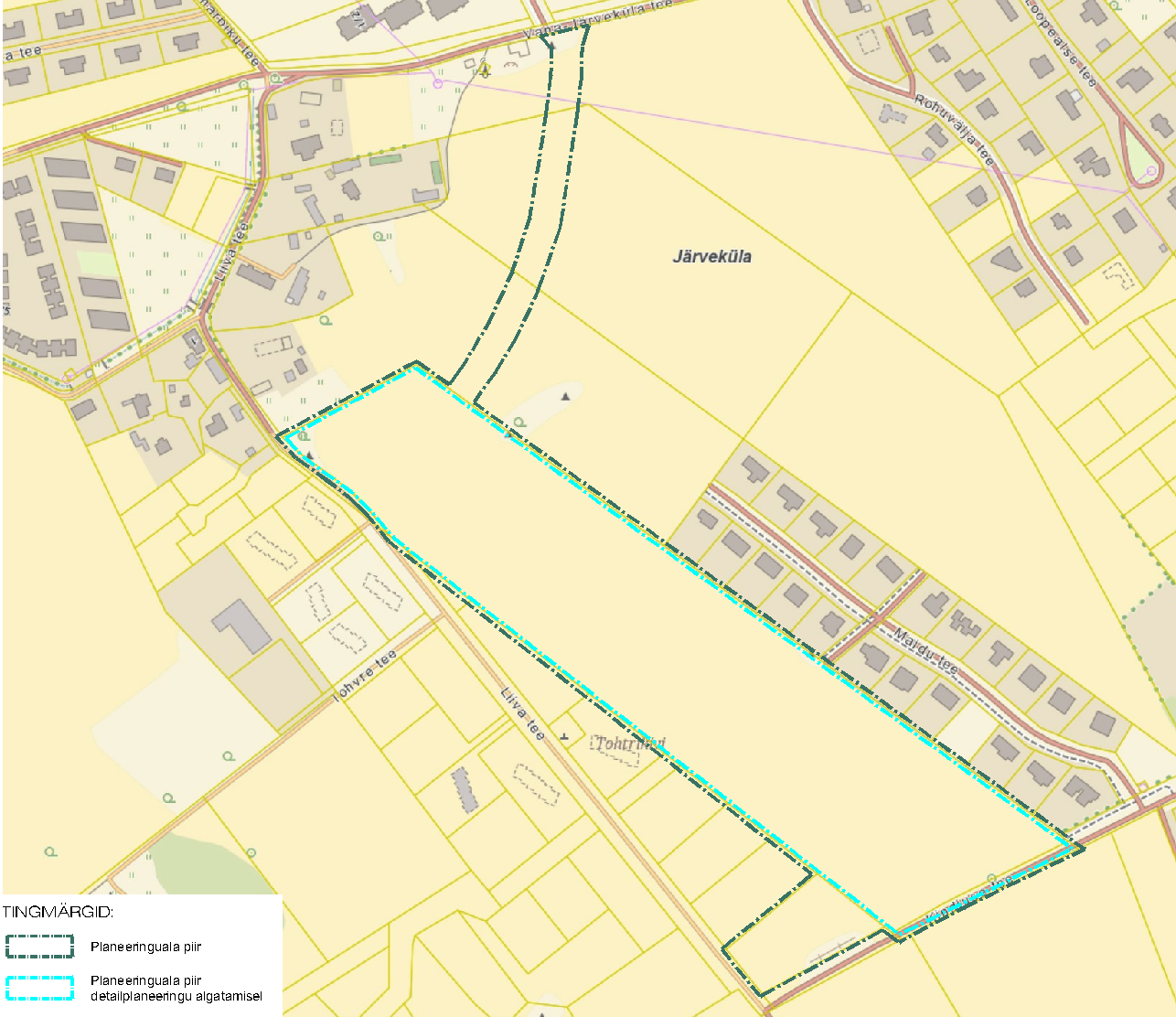
# PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste maaks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus algatamisel oli ligikaudu  10,35 ha.

Planeeringualasse on erinevalt algatamise korraldusest lisandunud Kindluse tee 34 katastriüksus ning osa Liiva tee 7, Laasiniidu ja Vana-Järveküla tee katastriüksustest. Planeeringu koostamise ajal on selgunud, et Vana-Järveküla tee ja Liiva tee ristmikust kuni Järverahu tee katastriüksuseni ei ole olemasolev Liiva tee võimeline lisanduvat liikluskoormust vastu võtma ning liikluskoormust on vaja hajutada. Lisaks kehtib Kindluse tee 34 katastriüksusel Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175 kehtestatud Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud detailplaneering ei näe ette võimalust kahe erineva planeeringuala kruntide ja ehitusõiguste liitmiseks, mistõttu on koostamisel olevasse detailplaneeringusse kaasatud Kindluse tee 34 katastriüksus, et koostada ühiskondliku ehitiste alale terviklik ruumilahendus. Lähtuvalt eeltoodust Rae Vallavalitsuse korraldusega 18.04.2023 nr 831 on muudetud detailplaneeringu ala ning uus planeeringuala suurus on 10,40 ha.

Joonis 1 Planeeringuala piir algatamisel ja planeeringuala piir nüüd



## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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 Vana-Järveküla tee, Kindluse tee L3, Kindluse tee L5, Kindluse tee L6, Liiva tee L8, Liiva tee L9, Liiva tee, Maidu tee L2, Maidu tee ja Liiva tee äärsete elamumaa sihtotstarbega kinnistutega (1500 – 4368 m²).

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 arhitektuurselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

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 jalgratta- ja jalgtee.

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 (jalgratta- ja jalgteed, puhke-virgestusala, metsad).

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

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning lisaks on projekteerimisel Tallinna väiksese ringtee koridor, mille kaudu paraneb planeeritud hoonetele ligipääs märgatavalt. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist ning on määratud ehitusjoon. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga olemasolevate ja planeeritud elamumaade suurusega. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus. Uue ühiskondliku ehitise rajamisega paraneb kohalike elanike haridusasutuse, lasteasutuse, sotsiaalhoolekande või tervishoiu kättesaadavus. Ühiskondliku ehitise täpne kasutusotstarve selgub valla edasise arengu käigus.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

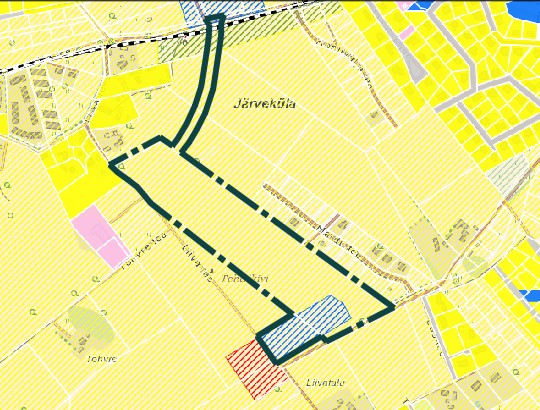
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* teedevõrgu tervikliku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

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Perspektiivne elamumaa (EVp)–väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal 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).

Joonis 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutusest.



Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2 ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* planeeritavate ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamud võivad olla kuni 4-boksilised;
* ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m;
* detailplaneeringu alal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;
* parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

**Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega.**

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

## Kehtestatud detailplaneering

Planeeringu lõunaosas asuvale Kindluse tee 34 katastriüksusele on varasemalt kehtestatud 29.01.2019 „Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering” korraldusega nr 175. Planeeringuala suuruseks oli 22,8 ha. Projekteeriti kokku 58 krunti, mille seas on elamumaa, ärimaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja äri-tootmismaa krundid.

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

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

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringust ühe kinnistu (Kindluse tee 34) ning soovib sellest moodustada koos Andresepõllu katastriüksuse lõunanurgaga ühe ühiskondliku ehitise maa krundi (pos nr 34).

Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering ei näe ette võimalust kahe erineva planeeringuala kruntide ja ehitusõiguste liitmiseks, mistõttu on vajalik käesolevasse detailplaneeringusse haarata Kindluse tee 34 katastriüksus, et koostada alale terviklik ruumilahendus.

Osaliselt kehtetuks muutuva detailplaneeringu lahendus on esitatud joonisel AS-08 Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järvekülas.

Planeeringuala moodustab:

* kinnistust Andresepõllu (65301:001:1591), suurus 89100 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
* osaliselt kinnistust Liiva tee 7 (65301:001:2414), suurus 4,84 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
* osaliselt kinnistust Laasiniidu (65301:001:1212), suurus 4,73 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
* osaliselt kinnistust Vana-Järveküla tee 9 (65301:001:2842), suurus 1548 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
* kinnistust Kindluse tee 34 (65301:001:5972), suurus 6118 m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%;
* Kindluse tee L3 (katastritunnus (65301:001:3290), suurus 1625 m², sihtotstarve transpordimaa 100%;
* lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Enamus planeeringuala (Andresepõllu kinnistu) moodustab looduslik rohumaa, mille maapind on tasane, langusega nii põhja kui lõuna suunas.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Andresepõllu ja Kindluse tee 34 kinnistud on looduslikud rohumaad.

Liiva tee 7 ja Vana-Järveküla tee 9 kinnistud peamiselt kasutusel haritava maana ja osaliselt õuemaana. Laasiniidu on kasutusel haritava maana. Transpordimaa lõik Kindluse tee L3 on kasutusel kohaliku teena.

**Olemasolevad hooned**

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Maidu tee 1 | 2359 m² | 65301:001:3834 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 3 | 1572 m² | 65301:001:3835 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 5 | 1582 m² | 65301:001:3836 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 7 | 1566 m² | 65301:001:3837 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 9 | 1577 m² | 65301:001:3838 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 11 | 1564 m² | 65301:001:3839 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 13 | 1593 m² | 65301:001:3840 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 15 | 1530 m² | 65301:001:3847 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 17 | 1536 m² | 65301:001:3848 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 19 | 1540 m² | 65301:001:3849 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 21 | 1536 m² | 65301:001:3850 | elamumaa 100% |
| Maidu tee 23 | 1583 m² | 65301:001:3851 | elamumaa 100% |
| Maidu tee L2 | 1243 m² | 65301:001:3860 | transpordimaa 100% |
| Kindluse tee L3 | 1600 m² | 65301:001:3290 | transpordimaa 100% |
| Kindluse tee L5 | 2218 m² | 65301:001:3862 | transpordimaa 100% |
| Kindluse tee L6 | 1832 m² | 65301:001:6001 | transpordimaa 100% |
| Liiva tee 21 | 4368 m² | 65301:001:5968 | elamumaa 100% |
| Liiva tee 19 | 3597 m² | 65301:001:5981 | elamumaa 100% |
| Liiva tee 17 | 3597 m² | 65301:001:6005 | elamumaa 100% |
| Liiva tee 15 | 3602 m² | 65301:001:5996 | elamumaa 100% |
| Liiva tee 13 | 3602 m² | 65301:001:5994 | elamumaa 100% |
| Liiva tee | 3071 m² | 65301:001:3307 | transpordimaa 100% |
| Liiva tee L4 | 10 534 m² | 65301:001:5971 | transpordimaa 100% |
| Liiva tee L8 | 539 m² | 65301:001:5982 | transpordimaa 100% |
| Liiva tee L9 | 1017 m² | 65301:001:5988 | transpordimaa 100% |
| Vana-Järveküla tee | 15772 m² | 65301:001:3258 | transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud.

Kinnistule Andresepõllu on juurdepääs Vana-Järveküla teelt, Kindluse teelt, Liiva teelt ja Maidu teelt.

## 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.

Vana-Järveküla teel asub elektri- ja sidekaabel.

Planeeringuala läbib üle loodenurga madalpinge õhuliin.

Olemasolev tehnovarustus on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on looduslik rohumaa ning puudub kõrghaljastus. Üksikud lehtpuud-põõsad kasvavad Andresepõllu kinnistu loodepoolses nurgas ja kirdepiiril.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatiste kaitsevööndid:

* Kindluse tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
* Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
* Vana-Järveküla 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.

Olemasolevad kitsendused on esitatud joonisel AS-03 Tugiplaan ja AS-04 Põhijoonis.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud planeeringuala lähipiirkonnas, sh sellega piirnevate kehtestatud detailplaneeringute lahendustega. Planeeringualaga piirneval alal edelasuunas kehtestati 29.02.2019 Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu ja Tohvre-Metsa katastriüksuste detailplaneering, mille kohaselt on Liiva tee äärde planeeritud 6 boksiga ridaelamud. Planeeringualaga piirneval alal kirdesuunas kehtestati 01.09.2015 Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering, mille kohaselt Maidu tee äärde on planeeritud üksikelamud.

Planeeringulahendus näeb ette kruntidele juurdepääsuks kvartalisisese tee kagust loodesse, mis jagab planeeringuala tinglikult kaheks kvartaliks. Liiva tee poolses osas on planeeritud kuni    4-boksiga ridaelamute ja Sepa-Maidu kinnistute poolses osas üksikelamute kvartal analoogselt kummagi planeeritud kvartaliga piirnevale kehtestatud detailplaneeringule.

Planeeringuala põhjaossa on planeeritud läbiv tee (krundid pos nr 41 – 44), mis on ette nähtud ühendama Liiva teed projekteeritava Tallinn väikese ringteega. Antud tee maa-ala on ette nähtud võõrandada valla poolt avalikuks kasutamiseks kui piirkonna teede võrgustiku oluline osa. Sellest teest läände jäävale planeeringualale on kavandatud kaksikelamud.

Arvestatud on krundi või selle osa suuruseks minimaalselt ridaelamute puhul ühe boksi jaoks   600 m²,üksikelamu tarbeks 1500 m² ja kaksikelamu tarbeks 2000 m2.

Abihoone / abihooned võib rajada ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile (pos nr 34) on lubatud rajada teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande sihtotstarbega hoone. Täpne kasutusotstarve selgub valla edaspidise arengu käigus.

Kruntide pos nr 1 – 18 kohustuslik ehitusjoon asub 10 m ja 24 – 33 kohustuslik ehitusjoon asub  15 m kaugusel transpordimaa (krunt pos nr 37) poolsest krundi piirist. Kruntide pos nr 19 – 23 kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole, sest seda ei võimalda kruntide asukoht või krundi kuju. Kruntide pos nr 19 – 23 hoonestusalad asuvad sõiduteedest 20 meetri kaugusel järgides tee kaitsevööndit. Krundi pos nr 34 hoonestusalad asuvad vähemalt 10 meetri kaugusel krundi piirist, Kindluse ja Liiva tee poolsest servast on hoonestusala määramisel järgitud tee kaitsevööndit.

## Krundijaotus

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kaks elamumaa ja/või ärimaa 0 – 100% sihtotstarbega krunti, mis hoonestatakse elamu- ja/või ärihoonega, kolmekümne ühe elamumaa sihtotstarbega krunti, mis hoonestatakse kahekorruselise ridaelamuga, ühe- või kaksikelamuga, üks ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt haljasalaks ja üheksa transpordimaa sihtotstarbega krunti.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve | Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1856 | elamumaa 0 – 100% / ärimaa 0 – 100% | **23** | 2070 | elamumaa |
| 2 | 1503 | elamumaa 0 – 100% / ärimaa 0 – 100% | **24** | 2544 | elamumaa |
| 3 | 1500 | elamumaa | **25** | 2548 | elamumaa |
| 4 | 1500 | elamumaa | **26** | 2540 | elamumaa |
| 5 | 1500 | elamumaa | **27** | 2540 | elamumaa |
| 6 | 1500 | elamumaa | **28** | 2540 | elamumaa |
| 7 | 1500 | elamumaa | **29** | 2540 | elamumaa |
| 8 | 1500 | elamumaa | **30** | 2540 | elamumaa |
| 9 | 1500 | elamumaa | **31** | 2421 | elamumaa |
| 10 | 1500 | elamumaa | **32** | 2400 | elamumaa |
| 11 | 1500 | elamumaa | **33** | 2400 | elamumaa |
| 12 | 1500 | elamumaa | **34** | 10994 | ühiskondlike ehitiste maa |
| 13 | 1500 | elamumaa | **35** | 4297 | üldkasutatav maa |
| 14 | 1500 | elamumaa | **36** | 1155 | transpordimaa |
| 15 | 1500 | elamumaa | **37** | 4180 | transpordimaa |
| 16 | 1500 | elamumaa | **38** | 2345 | transpordimaa |
| 17 | 1500 | elamumaa | **39** | 5502 | transpordimaa |
| 18 | 1500 | elamumaa | **40** | 609 | transpordimaa |
| 19 | 1607 | elamumaa | **41** | 3837 | transpordimaa |
| 20 | 2012 | elamumaa | **42** | 2418 | transpordimaa |
| 21 | 2002 | elamumaa | **43** | 3160 | transpordimaa |
| 22 | 2199 | elamumaa | **44** | 1548 | transpordimaa |

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

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

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

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

Tabel 3. Krundi määratud ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune  pind | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus.  Põhihoone / abihoone |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP 0-100% / ÄK 0-100% // E 0-100% / Ä 0-100% | 2 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 2 | EP 0-100% / ÄK 0-100% // E 0-100% / Ä 0-100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 3 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 4 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 5 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 6 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 7 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 8 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 9 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 10 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 11 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 12 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 13 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 14 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 15 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 16 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 17 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 18 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 19 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 20 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m |
| 21 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m |
| 22 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m |
| 23 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m |
| 24 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 25 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 26 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 27 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 28 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 29 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 30 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 31 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 32 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 33 | ER 0-100% // E 0-100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 34 | ÜL/ÜT/ÜP 100% // Üh 100% | 5 (1 / 4) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 35 | HP 100% // Üm 100% | - | - | - |
| 36 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 37 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 38 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 39 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 40 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 41 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 42 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 43 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 44 | LT 100% // L 100% | - | - | - |

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

* Üksik- ja kaksikelamud võib rajada maksimaalselt kahe korruselised ning nende juurde võib rajada kuni 2 ühekorruselist abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².
* Ridaelamud võib rajada maksimaalselt kahe korruselised ning nende juurde võib rajada kuni 2 ühekorruselist abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².
* Ühiskondlike ehitiste maale (pos 34) on lubatud rajada maksimaalselt kolmekorruseline põhihoone ning kuni 4 ühekorruselist abihoonet. Nende hoonete ehitisealused pinnad määratakse ehitusprojektiga.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 30°

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi, päikesepaneel.

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, sealhulgas ka ehitusõigused. Näiteks rajatakse krundile pos 1 hoone ehitisealuse pinnaga kuni 450 m2 ja brutopinnaga 900 m2 . Hoonete omavaheline kokku ehitamine on lubatud ilma tulemüürita.

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

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

Hoonete planeerimisel lähtuda Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” ning ühiskondlike ehitiste planeerimisel tuleb lisaks järgida Vabariigi Valitsuse 6. oktoobri 2011 määrus nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule”.

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 35 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 jalgratta- ja jalgteid. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

## Piirded ja nähtavuskolmnurgad

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.

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 piirdetara, heki või põõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala ja selle lähiala teedevõrgu kohta on Osaühing 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 hommikusel, kui ka õhtusel  
tipptunnil. Oluline on välja ehitada puuduv jalgratta- ja jalgtee lõik Vasara tee ning  
Andresepõllu DP juurdepääsutee vahelisel lõigul.

08.12.2022 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/22/26075-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Selle kohaselt ei ole kohalikud teedevõrgu (Liiva tee ja Kindluse tee) ristlõiked/ristumiskohad sobivad lisanduva liiklussageduse jaoks.

Planeeringuala põhjaossa krundile pos 41 on projekteeritud sõidutee koos jalgratta- ja jalgteega, mis ühendab kruntidega 42 – 44 planeeringuala projekteeritud Tallinn väikese ringteega. Antud tee maa-ala on ette nähtud valla poolt avalikuks kasutamiseks kui piirkonna teede võrgustiku üks oluline osa. Enne Tallinn väikese ringtee rajamist on vajalik tagada ühendus Vana-Järveküla teega, vt põhijoonisel pos 43 ja 44 eraldi tähistatud osa. Võimalusel rajada jalgratta- jalgteed Tallinna väikese ringtee eelprojektis kavandatud asukohta (sh kõrguslikult) nii, et neid ei peaks ümber ehitama. Selleks on vajalik koostada antud teelõigule eraldi teeprojekt infrastruktuuri projekteerimisel. Ülejäänud teelõigu rajamisel (vt viide põhijoonisel pos 42 – 44) lähtuda Tallinn väikese ringtee projektist.

Planeeringualale on juurdepääs ka olemasolevatelt Kindluse teelt, Liiva teelt ja Maidu teelt.

Planeeritud on juurdepääsutee (pos 37) mahasõiduga Kindluse teelt, mis läbib planeeringuala ja annab juurdepääsu planeeritud kruntidele. Planeeritud tee pos 38 läbib planeeringuala, ühendades olemasoleva Maidu tee naaberkinnistu Tohvre-Kivi, Tohvre-Metsa ja Tohvre-Põllu ja selle lähiala planeeringuga ette nähtud teega.

Krundile pos 22 on juurdepääs planeeritud Liiva teelt.

Planeeritud transpordimaa kruntide projekteerimisel näha ette liiklust rahustavad meetmed, nt kiiruse piirang, künnised vms. Ehitusprojektiga määrata jalakäijate ülekäigurajad / ületuskohad jalgratta- ja jalgteede ning sõiduteede ristumiskohtadel.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

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

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
* riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
* Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
* näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2);
* krundi sisesed teed ja platsid tuleb projekteerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”;
* haljasalade ja pargi kõnniteed ja platsid planeerida kiviparketiga;
* kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik.

Tee kaitsevööndid:

* Kindluse tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
* Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
* Vana-Järveküla tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
* kruntidel pos nr 37 – 39 asuvate sõiduteede kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
* perspektiivne Tallinna väikese ringtee riigitee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 50 m.

Tee kaitsevööndid on esitatud joonistel AS-03 Tugiplaan, AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Tallinna väike ringtee

Kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 Rae valla üldplaneeringu ja riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on Vana-Järveküla tee kohale määratud perspektiivne maantee.

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud teekoridor, mis hõlmab enda alla Andresepõllu, Laasiniidu, Vana-Järveküla tee 9 katastriüksuse põhjaosa ning Liiva tee 7 katastriüksuse keskosa. Kruntide ja tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud projekteeritud lahendusest Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks neli transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos nr 41 – 44).

Tuleb arvestada perspektiivse liikluskorralduse muudatusega, kus Liiva tee kaotab ühenduse Vana Järveküla teega ja ühendus tagatakse läbi Tallinna väike ringtee ringristmiku, sealhulgas planeeringualale.

Detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkudest ulatub Tallinna väikese ringtee koridori planeeritud veetorustik, mis ühendatakse olemasolevaga. Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Aktsiaselts ELVESO 04.08.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 127. Tallinna väikese ringtee projektiga on olemasolev veetorustik planeeritud asendada uuega, kuid asukoht jääb samaks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Tehnovõrkude planeerimisel lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja  -rajatiste teemaale kavandamisel” toodud põhimõtetest. Tehnovõrkude ühinemisel Tallinna väikese ringtee projektialal tuleb arvestada, et ühinemispunkide paiknemine oleks võimalikult optimaalne ning hilisemalt puuduks vajadus ümber ehitada.

Planeeringuala sademevett ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinn väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

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

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

### Nähtavuskolmnurgad

Nähtavuskolmnurgad on joonisel Põhijoonis AS-04 kajastatud vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine”. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval alal kõrghaljastust ei kasva. Üksikud 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 m² 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 – 33: 8 puud;

pos nr 34 – 37 puud.

Planeeritud elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa kruntidele transpordimaaga külgnevatele krundipiiride äärde tuleb istutada madalakasvulisi puid. Lõunapoolsele küljele on soovitatav istutada lehtpuid (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 puid, 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 allee rajamine planeeritava ala teenindavate teede (krundid pos 36, 37, 38 ja 41) ääres:

pos nr 1: 6 puud;

pos nr 2 – 7, 10 – 18: 2 puud;

pos nr 8 – 9, 19, 22,: 5 puud;

pos nr 20: 4 puud;

pos nr 23: 7 puud;

pos nr 24: 8 puud;

pos nr 25 – 29, 32 – 33: 3 puud;

pos nr 30 – 31, 32: 8 puud;

pos nr 35: 6 puud;

pos nr 34: 21 puud.

Puude allee rajamiseks kasutada pooppuud, hariliku ja valge pihlaka erinevaid liike. Täiskasvanud taime kõrgus 5 – 10 m. Täiendav info: <https://juhanipuukool.ee/est/taimed/ilupuud/pihlakad-pooppuud>

Täpne lahendus (liigid, asetus jne) anda taristu ehitusprojektide koostamisel.

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

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

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

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

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

Kaksikelamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. Vastavalt Rae valla jäätmehooldus-eeskirjale 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 kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Tuleohutusnõuded

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

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

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

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

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

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan) ning ühest olemasolevast hüdrandist, 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 Maidu teelt, Kindluse teelt ja Liiva teelt.

## Servituutide seadmise vajadus

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

Tabel 4. Servituutide seadmine:

| Teeniv kinnisasi/isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi seadmise vajadus |
| --- | --- | --- |
| Krundid pos  nr 1 – 29, 31 – 34 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krunt pos nr 30 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist |
| Krunt pos nr 36 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Krunt pos nr 37 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Krunt pos nr 38 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist |
| Krunt pos nr 39 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud alajaamale 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist |
| Krunt pos nr 41 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krundid pos  nr 42 – 44 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Aktsiaselts ELVESO | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala: | | |
| Liiva tee L8 (katastritunnus 65301:001:5982) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Liiva tee L4 (katastritunnus 65301:001:5971) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Tohvre tee (katastritunnus 65301:001:5987) | Aktsiaselts ELVESO | reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Liiva tee L9 (katastritunnus 65301:001:5988) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Kindluse tee L3 (katastritunnus 65301:001:3290) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Sõnajala tee L1 (katastritunnus 65301:001:4205) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Liiva tee 39 // Liivatalu (katastritunnus 65301:001:0203) | Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Liiva tee L5 (katastritunnus 65301:001:2428) | Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Kindluse tee L5 (katastritunnus 65301:001:3862) | Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Kindluse tee L2 (katastritunnus 65301:001:5247) | Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Kindluse tee L1 (katastritunnus 65301:001:2486) | Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |

## Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

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

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 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.

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 738,0 m3/kuus (24,6 m3/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 738,0 m3/kuus (24,6 m3/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 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.

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

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

Tabel 5. Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes:

| Krundi pos nr | Vee kogus (m3/kuus) | Vee kogus max (m3/d) | Olmereovee kogus (m3/kuus) | Olmereovee max kogus (m3/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 | 20 | 1,1 | 20 | 1,1 |
| 21 | 20 | 1,1 | 20 | 1,1 |
| 22 | 20 | 1,1 | 20 | 1,1 |
| 23 | 20 | 1,1 | 20 | 1,1 |
| 24 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 25 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 26 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 27 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 28 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 29 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 30 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 31 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 32 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 33 | 32 | 1,1 | 32 | 1,1 |
| 34 | 94 | 3,2 | 94 | 3,2 |
| Kokku | **738** | **24,6** | **738** | **24,6** |

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

## 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 immutamine pinnasesse krundi piirides. Transpordimaale sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee äärsetele aladele on planeeritud sademevee immutamise alad, nõvad. Nõvad rajada vett filtreerivast materjalist ja rajada koos teega.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav 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.

## 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.

Kruntidele pos nr 41 – 44 on projekteeritud tänavavalgustus lähtuvalt Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn – Peetri alevik – Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”. Kruntidele pos nr 36 – 39 teede äärde on planeeritud käesoleva detailplaneeringuga 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.

## 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.

## Soojavarustus

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

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

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

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega, nt Solarstone®, mille ehitisintegreeritud päikesepaneelid sobivad kokku kõigi enam levinud katusekattematerjalidega. Moodulid ühilduvad sinu katusega niivõrd sujuvalt, et neid ei pruugi tänavalt vaadates märgatagi. Vaata lähemalt, nt Solarstone® paneel <https://solarstone.com/>.

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

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

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksik-, kaksik- 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 ehitisregistri 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 avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon;
* arheoloogiamälestise kaitsevöönd.

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

Planeeringualale on koostatud mürauuring „Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang”. Uuringu koostas LEMMA 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 tehnoseadmed piirkonnas puuduvad.

Kavandatava detailplaneeringu ala läbiv planeeritava tee tulevikus prognoositava liiklussageduse puhul on tuginetud Osaühing 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) Andesepõllu 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 teepoolsel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 54,4 dB ja öösel 43,4 dB. Hoone sisehoovi poolsel 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 sisehoovi poolsetel külgedel on tagatud sihtväärtuste järgimine.

Detailplaneeringu 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.

Äri- ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad lähedal asuvatel müratundlikel aladel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusele ning planeeritavast alajaamast tulenevad müratasemed KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra piirväärtusele

Hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välisest müratasemest” 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 ≥ 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 10 lgS/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 tuulutusavad) 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;
* impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00 – 19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 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.

## 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 Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti geoloogiline baaskaart, Maa-amet, Eesti Geoloogiateenistus 2021) järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et need ei mõjutataks elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

## Radooniriski vähendamise võimalused

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

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

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

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

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

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

## 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.

## Arheoloogiamälestise kaitsevöönd

Planeeringuala edelapoolsesse serva ulatub arheoloogiamälestise kultusekivi Tohtrikivi reg.nr 18738 kaitsevöönd.

Kaevetöödel mälestise kaitsevööndi alal või väljaspool seda tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§ 31  lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. MuKS § 58 lg 1 – 2 kohaselt ei ole mälestise kaitsevööndis tööde tegemisel kohustust esitada tööde tegemise teatist, kui ehitamine on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

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

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

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

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

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

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute ja ühe ühiskondliku ehitise rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Lisaks ühiskondliku ehitise rajamisega piirkonda luuakse uusi töökohti. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

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

**Kultuurilised mõjud**

Planeeritud kruntidele pos nr 28 ja 29 ulatub osaliselt kultusekivi „Tohtrikivi” kaitsevöönd (vt käesoleva seletuskirja ptk 5.7). Ülejäänud planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

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

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 10,40 ha

Kavandatud kruntide arv 44

Krunditava maa bilanss:

elamumaa 62 262 m² 61% / 58 903 m² 58%\*

 transpordimaa 24 754 m² 24%

ühiskondlike ehitiste maa 10 994 m² 11%

üldkasutatav maa  4 297 m²  4%

 ärimaa  3 359 m²  3%\*

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

Kavandatud elamuühikuid kokku: 65\*– 67

sh ridaelamutes 40

kaksikelamutes 8

üksikelamutes 17 – 19

*\*juhul kui pos nr 1 ja 2 kasutatakse ainult ärimaa sihtotstarvet on elamuühikute arv kokku 65 ja üksikelamuid 17;*

*\*juhul kui pos nr 1 ja 2 kasutatakse ainult elamumaa sihtotstarvet on elamuühikute arv kokku 67 ja üksikelamuid 19.*

# 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 projekteerimisnormidele.

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 võrguettevõtetega 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 jalgratta- ja jalgtee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule;
* tasuma kõik kulud, mis on seotud taristu väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
* omal kulul moodustama, projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (pos 36 – 44) ja seadma vajalikud servituudid. Samuti tuleb kõrvaldada teede nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) (alus EhS § 72 lg 2);
* andma avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (põhijoonisel krundid 36 – 44) 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 (pos nr 35);
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu (pos nr 35) ning andma selle vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud ühiskondlike ehitiste maa kinnnistu, mis on kavandatud haridus- ja lasteasutuse maaks või tervishoiuasutuse maaks või sotsiaalhoole-kandeasutuse maaks (pos nr 34) ning andma selle vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates väljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest;
* tellima projekti ja tagama jalgratta- ja jalgtee 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) ning kandma proportsionaalselt kohustusest tekkivad kulud teiste detailplaneeringute huvitatud isikutega, kellele on pandud nende planeeringus sama kohustus. Ehitatavatele objektidele huvitatud isikul omandiõigust ei teki;
* tellima projekti ja tagama sõidutee, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning jalgratta- ja jalgtee koos haljastusega rajamise Sõnajala tee L1 kinnistu (registriosa 9294250; katastritunnus 65301:001:4205) ja Liiva tee L8 (registriosa 20770750, katastritunnus 65301:001:5982, endine Tohvre-Kivi katastriüksuse registriosa 4141402; katastritunnus 65301:001:3962) vahelisele lõigule, sh krundid pos 42,43 ja 44 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 kruntide pos 42, 43 ja 44 võõrandamine Rae vallavalitsuse poolt. Võõrandamisega seonduvad kulud tasub huvitatud isik.

Antud teelõigu projekteerimisel ja rajamisel Liiva teelt kuni pos 43 (osaliselt, vt põhijoonise viide) ulatuses tuleb võtta aluseks Reaalprojekt OÜ töö nr P19077. Ülejäänud lõigu osas alates pos 43 punktiiriga märgitud kohast kuni pos 44 (Vana-Järveküla teeni) tuleb koostada teeprojekt, nn ajutine lahendus.

* toetama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist võõrandades vallale tasuta detailplaneeringu alas asuva ja detailplaneeringu alusel moodustatud ühiskondlike ehitiste maa kinnistu (krunt pos nr 34) hiljemalt kuue kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest. Sellele ehitatavale Sotsiaalobjektile 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.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 09.04.2022 jõustunud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui krunti teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusload.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega (Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering) sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering (Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering) kehtetuks. Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuv osa on välja toodud joonisel AS-08.