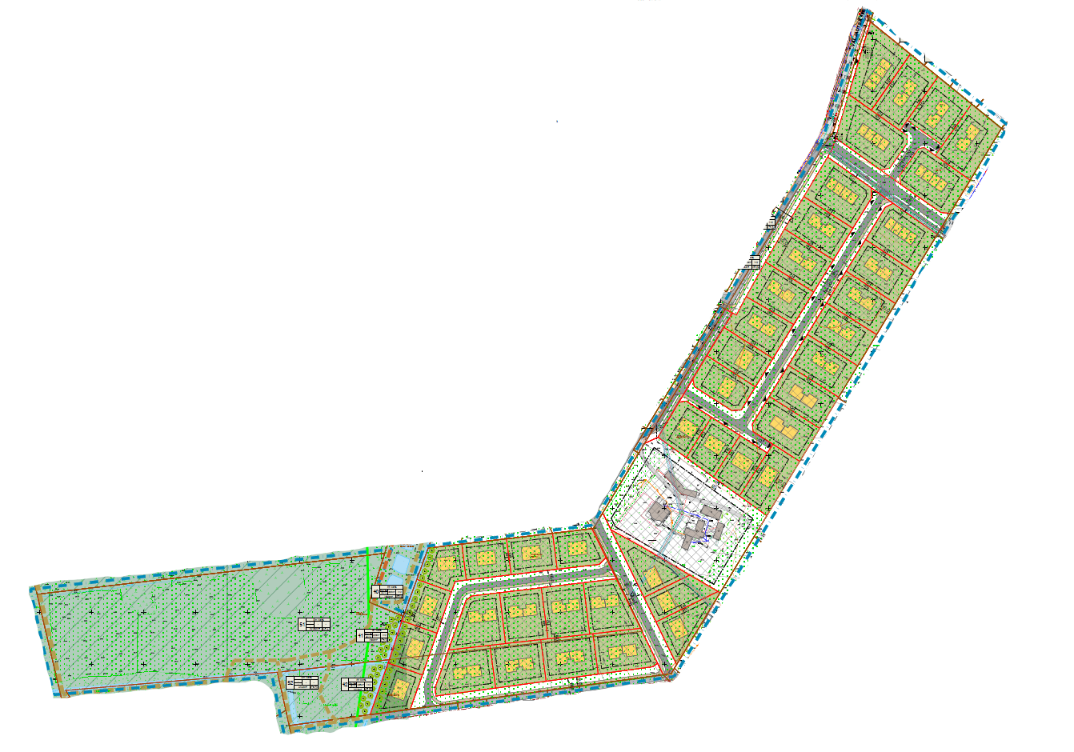


**Töö nr 421**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**

**VÄLJAOTSA JA VÄLJAOTSA TEE 15 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

****

TELLIJA: Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Ülemiste Kodu OÜ, (äriregistri kood 16109874)

Reti tee 11, Peetri alevik, Rae vald, 75312, Harjumaa

juhatuse liige Janar Muttik

janar@everaus.ee; 555 33077

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

5698 3389

arno@opt.ee

TEHNIK Keia Kuus

keia@opt.ee

**KÖITE koosseis:**

1. **MeNetLusDOKUMENDID**
2. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 3](#_Toc72315784)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 3](#_Toc72315785)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc72315786)

[3.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 3](#_Toc72315787)

[3.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 5](#_Toc72315788)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc72315789)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc72315790)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc72315791)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc72315792)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc72315793)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc72315794)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc72315795)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc72315796)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc72315797)

[5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus 7](#_Toc72315798)

[5.2. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc72315799)

[5.3. Piirded 9](#_Toc72315800)

[5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc72315801)

[5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 9](#_Toc72315802)

[5.6. Tuleohutusnõuded 10](#_Toc72315803)

[5.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 10](#_Toc72315804)

[5.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 11](#_Toc72315805)

[5.9. Tehnovõrkude lahendus 11](#_Toc72315806)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 11](#_Toc72315807)

[6.1. Eessõna 11](#_Toc72315808)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 12](#_Toc72315809)

[6.3. Müra ja vibratsioon 12](#_Toc72315810)

[6.4. Põhjavee kaitse 13](#_Toc72315811)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 13](#_Toc72315812)

[7. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 13](#_Toc72315813)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 14](#_Toc72315814)

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas geodeesiakeskus OÜ AderGeo, 11.11.2020, töö nr. M181020

1. **Joonised**

AS-01 Situatsiooniskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonise eskiis M 1:1000

1. **seletuskiri**

# SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Väljaotsa tee 15 ja Väljaotsa katastriüksuste jagamine neljakümne kolme elamumaa krundiks, kaheks üldkasutatava maa krundiks ning seitsmeks transpordimaa krundiks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse hoonestusõigus kuni kahekorruseliste ühepereelamute, paariselamute ja ridaelamute ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise aluseks on tellija poolne lähteülesanne. Planeeritava maa-ala suurus on 15,2 ha.

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Hiiemäe kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 22.11.2016, korraldus nr 1678);
* Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 13.05.2008, otsus nr 397);
* Väljaotsa tee 24 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 23.07.2020, korraldus nr 967);
* Talutaguse kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 23.07.2020, korraldus nr 968);
* Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering (algatatud 20.11.2018, korraldus nr 1548);
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Väljaotsa ja Väljaotsa tee 15 katastriüksustest välja jagada nelikümmend kolm elamumaa krunti, seitse transpordimaa krunti ning kaks üldkasutatava maa krunti. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

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

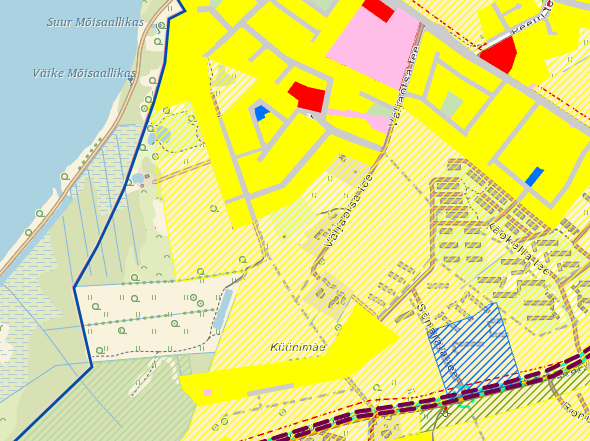
## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringu ala planeeritava elamumaade piirkonda.

Elamumaa on Rae Valla üldplaneeringus määratud maad tiheasustusalal väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute ehitamiseks.

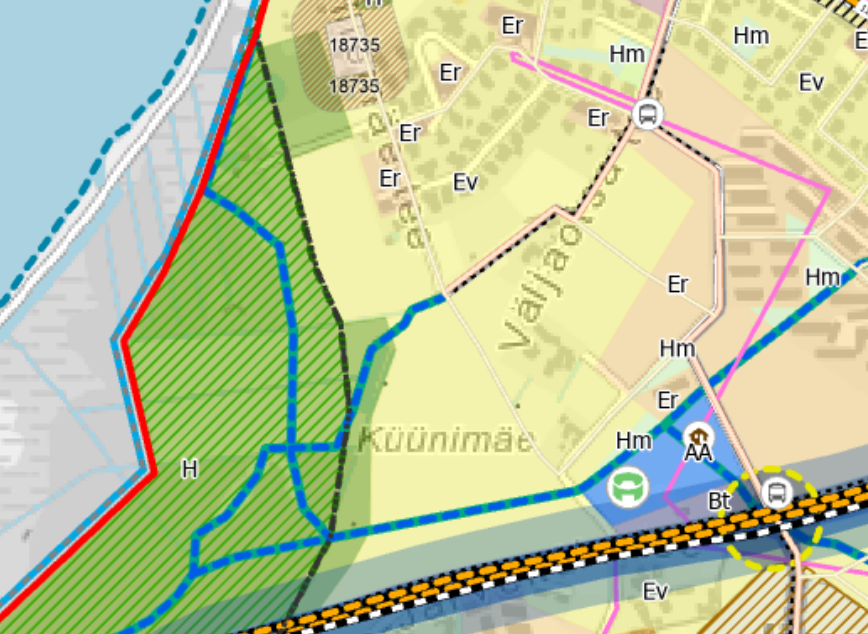
Väljaotsa maaüksuse idapoolse osa ja Väljaotsa tee 15 katastriüksuse kavandamine elamumaaks tagab olemasoleva põllumaa efektiivsema kasutuse ja hoolduse. Planeeritavate elamumaade moodustamine lisab alale väärtust hoonestatavate alade ümber istutatava kõrghaljastuse näol, mis muudab piirkonna roheliseks, summutab müra ning piirab tuulekoridoride teket käesoleval hetkel lagedana seisaval põllumaal.

*Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist*

**

*Planeeringuala*

*Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu koondkaardist*



*Planeeringuala*

Koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb ridaelamumaa, väikeelamumaa ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa piirkonda.

Ridaelamumaale on ette nähtud kolme- ja enama korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Väikeelamumaale on koostatava üldplaneeringuga ette nähtud üksikelamu, kaksikelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa on aktiivse kasutusega haljasala maa. Alale võib kavandada spordi- ja mänguväljakuid, parke, haljasalasid, matka- ja spordiradasid.

Detailplaneering ei ole vastuolus koostatava Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Ridaelamumaale on ette nähtud 4-boksilised ridaelamud, väikeelamumaale on planeeritud ühe- ja kahepereelamud ning haljasala maa-ala on määratud enamjaolt üldkasutatavaks maaks.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Järvekülas Vana-Järveküla teest 180 meetri kaugusel ning 11330 Järveküla-Jüri teest ligikaudu 220 m kaugusel jäädes vaid mõne kilomeetri kaugusele Tartu maanteest ja Tallinna linna piirist.

Vana-Jäveküla tee kohale on ette nähtud perspektiivne Tallinna väikese ringtee koridor. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeritavale alale tagatud Väljaotsa teelt, mille kaudu pääseb kõrvalmaanteele 11330 Järveküla-Jüri tee.

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

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

Planeeringuala jääb kavandatud uuselamurajoonide ala keskmesse. Peale menetluses olevate ja algatatud detailplaneeringute kehtestamist ning alade arendamist moodustub 11330 Järveküla-Jüri tee ja Tallinna väikese ringtee ristumise alale atraktiivne ja terviklik elamumaade piirkond.

Planeeringualast põhja- ja idapoolset piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 1500 – 23000 m², kus on kuni kahekorruselised ühepereelamud, kahepereelamud ja ridaelamud.

Planeeringualast ida- ja lõunasuunas on kehtestatud Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneering, kuhu on planeeritud kahekorruselised ühepereelamud ja ridaelamud. Kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud üksikelamu krundid suurusega vahemikus 1500 – 1435 m². Eluhoonete maksimaalne kõrgus on 6,4 meetrit.

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

Planeeringualast ca 1,4 km kaugusele itta jääb Järveküla kool. Koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu.

Järvekülas asub kaks lasteaeda, millest üks, Järveküla lasteaed asub planeeringualast 2,3 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed asub 630 m kaugusel.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad 11330 Järveküla-Jüri tee ja Väljaotsa tee ristmikul 220 m kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

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

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Järvekülas kõrvalmaanteest 11330 Järveküla-Jüri tee 220 meetri kaugusel. Detailplaneering on koostatud 15,2 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Planeeringuala keskosas asub olemasolev elamu koos abihoonetega. Juurdepääs planeeritavale alale on Väljaotsa teelt. Planeeritava ala pind on lauge ja kõrghaljastust kasvab planeeringuala läänepiiril.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Väljaotsa – (Maa-ameti andmetel 26.10.2020)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:0240;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 5,33 ha.

Väljaotsa tee 15 – (Maa-ameti andmetel 26.10.2020)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:0239;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 9,86 ha.

Ehitisregistri andmetel asub Väljaotsa tee 15 katastriüksusel:

* üksikelamu, ehitisealune pind 271,4 m2;
* majandushoone, ehitisealune pind 332 m2;
* küün, ehitisealune pind 185 m2;
* laut, ehitisealune pind 96 m2;
* küün, ehitisealune pind 154 m2;
* kasvuhoone, ehitisealune pind 17 m2.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb transpordi-, maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

| **Aadress** | **Pindala** | **Katastritunnus** | **Sihtotstarve** |
| --- | --- | --- | --- |
| Väljaotsa tee 24 | 18074 m² | 65301:001:4354 | Maatulundusmaa 100% |
| Väljaotsa tee 22 | 2305 m² | 65301:001:4353 | Maatulundusmaa 100% |
| Väljaotsa tee 20 | 3185 m² | 65301:001:4352 | Elamumaa 100% |
| Väljaotsa tee 18 | 1514 m² | 65301:001:4351 | Maatulundusmaa 100% |
| Talutaguse | 14027 m² | 65301:001:4350 | Maatulundusmaa 100% |
| Väljaotsa tee T2 | 5169 m² | 65301:001:3259 | Transpordimaa 100% |
| Väljaotsa tee T1 | 510 m² | 65301:001:0892 | Transpordimaa 100% |
| Vana-Veski tee 23 | 1343 m² | 65301:001:0916 | Elamumaa 100% |
| Vana-Veski tee 21 | 1283 m² | 65301:001:0914 | Elamumaa 100% |
| Vana-Veski tee 19 | 1277 m² | 65301:001:0912 | Elamumaa 100% |
| Vana-Veski tee 17 | 1294 m² | 65301:001:0909 | Elamumaa 100% |
| Vana-Veski tee 15 | 1257 m² | 65301:001:0907 | Elamumaa 100% |
| Vana-Veski tee 13 | 1456 m² | 65301:001:0905 | Elamumaa 100% |
| Käokella tee 1a | 23090 m² | 65301:001:3395 | Elamumaa 100% |
| Kanarbiku tee | 6346 m² | 65301:001:3392 | Transpordimaa 100% |
| Kanarbiku tee 15 | 11075 m² | 65301:001:3394 | Elamumaa 70%, ärimaa 30% |
| Kanarbiku tee 13 | 13569 m² | 65301:001:3393 | Elamumaa 100% |
| Kanarbiku tee 5 | 15965 m² | 65301:001:5341 | Elamumaa 100% |
| Kanarbiku tee L3 | 932 m² | 65301:001:5344 | Transpordimaa 100% |
| Kanarbiku tee 3 | 5211 m² | 65301:001:5343 | Elamumaa 100% |
| Kraaviääre tee 16 | 1728 m² | 65301:001:2307 | Elamumaa 100% |
| Kraaviääre tee 18 | 1728 m² | 65301:001:2308 | Elamumaa 100% |
| Kraaviääre tee 20 | 1720 m² | 65301:001:2309 | Elamumaa 100% |
| Kraaviääre tee 22 | 1706 m² | 65301:001:2311 | Elamumaa 100% |
| Kraaviääre tee 24 | 11398 m² | 65301:001:2312 | Elamumaa 100% |
| Vana-Kännu | 6172 m² | 65301:001:1388 | Maatulundusmaa 100% |
| Väljametsa | 78526 m² | 65301:001:5640 | Maatulundusmaa 100% |
| Tohvre | 4,46 ha | 65301:001:0067 | Maatulundusmaa 100% |
| Vana-Tartu mnt 2a | 1506886 m² | 78401:101:4198 | Maatulundusmaa 100% |
| Pajupihlaka | 3,29 ha | 65301:001:0534 | Maatulundusmaa 100% |
| Hiiemäe biotiigid | 4891 m² | 65301:001:3529 | Jäätmehoidla maa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Väljaotsa teelt, mille kaugu jõuab kõrvalmaanteele 11330 Järveküla-Jüri tee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Järveküla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kasvab planeeringuala lääneküljel ning planeeringuala keskosas olemasoleva elamu hoovialal.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* rohevõrgustik;
* sidekaabli kaitsevöönd, äärmise kaabli teljest 1 meeter mõlemale poole kaablit;
* keskpinge maakaabli kaitsevöönd, äärmise kaabli teljest 1 meeter mõlemale poole kaablit;
* madalpinge õhuliini kaitsevöönd, äärmise liini teljest 2 meetrit mõlemale poole liini.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringuala keskosas asub olemasolev elamu koos abihoonetega, millele moodustatakse eraldi elamumaa krunt. Kokku moodustatakse 16 ühepereelamu krunti, 21 kahepereelamu krunti, 5 ridaelamu krunti, 2 üldkasutatava maa krunti ning 7 transpordimaa krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused.

Kruntidele pos 1 – 5 soovitakse rajada kaks hoonet, üks ridaelamu ja üks abihoone.

Kruntidele pos 6 – 26 soovitakse rajada kolm hoonet, üks kahepereelamu ja kaks abihoonet.

Kruntidele pos 27 – 42 soovitakse rajada kolm hoonet, üks ühepereelamu ja kaks abihoonet.

Krundil pos 43 asub olemasolev elamu nelja abihoonega.

Kruntidele pos 44 – 50 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve. Kruntidele pos 51 ja 52 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve.

Planeeritava ühepereelamu elamumaa krundi minimaalne suurus on 1500 m² ning paariselamu krundi minimaalne suurus on 2000 m². Ehitisealune pind oleneb planeeritavast krundi suurusest. Ridaelamumaa koormusindeks on 600 m2 ühe boksi kohta. Hoonestusala on määratud kinnistu piiridest 4 – 10 m kaugusele.

Ühepere- ja paariselamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Ridaelamu juurde võib rajada ühe abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 80 m². Elamute korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihoone võib paikneda ka ehituskeelualas vastu naaberkinnistu piiri juhul, kui on tagatud tuleohutusnõuded ja olemas naaberkinnistu omaniku nõusolek.

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

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: moodustatud kaks üldkasutatava maa krunti, kuhu on varasemalt planeeritud Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneeringuga terviserajad.

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

Krundid pos 1 – 5

* Krundi suurus 2400 – 2715 m²
* maakasutuse sihtotstarve EEr 100%
* hoonete arv elamu 1, abihooneid 1
* ehitisealune pind 360 m², pos 1 ja 2 – 400 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 8

Krundid pos 6 – 26

* Krundi suurus 2000 – 2305 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE2 100%
* hoonete arv elamu 1, abihooneid 2
* ehitisealune pind 300 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 4

Krundid pos 27 – 42

* Krundi suurus 1500 – 1885 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv elamu 1, abihooneid 2
* ehitisealune pind 225 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

Krunt pos 43

* Krundi suurus 12 563 m²
* maakasutuse sihtotstarve EE 100%
* hoonete arv elamu 1, abihooneid 4
* ehitisealune pind 225 m²
* korruselisus elamu 2, abihoone 1
* kõrgus elamu 8 m, abihoone 5 m
* parkimiskohtade arv 3

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* hoone ehitusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
* katusekalde planeerimisel järgida kontaktvööndi üldist lahendust;
* viimistlus- ja katusematerjalide planeerimisel järgida kontaktvööndi üldist lahendust;
* vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* mitte projekteerida ümarpalkhooneid;
* abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga.

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

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

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

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides”.

**Planeeritava üldkasutatava maa pos 51 ja 52 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 jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid. Edasiselt vajaliku koostatava projektiga ja ehitustegevusega tuleb tagada olemasoleva drenaažisüsteemi toimimine või vajadusel selle osaline ümberehitamine. Krundile peab olema paigaldatud tänavavalgustus. Täpne lahendus esitatakse ehitusprojektiga.

## Piirded

Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrge. Kahepere- ja ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale on Väljaotsa, Hiiemäe ja Kanarbiku teelt. Planeeringualale rajatavate sihtotstarbega transprodimaade laiuseks on planeeritud 12 – 19 meetrit, millest sõidutee laius on   5 – 6,5 meetrit ning kõnnitee laiuseks 1,5 – 2,5 meetrit. Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

**Parkimine**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritav 4 boksiga ridaelamu | 5 × 8 = 40 | 40 |
| Planeeritav paariselamu | 21 × 4 = 84 | 84 |
| Planeeritav ühepereelamu | 16 × 3 = 48 | 48 |
| Olemasolev ühepereelamu | 1 × 3 =  3 | 3 |
| **Planeeritaval maa-alal kokku** | **175** | **175** |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, kõrghaljastus kasvab planeeringuala lääneküljel. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hooneid olemasoleva kõrghaljastuse kohale planeeritud ei ole.

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.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

kruntidel pos 1, 3 – 5 (sihtotstarve elamumaa – ridaelamu) 8 puud;

krundil pos 2 (sihtotstarve elamumaa – ridaelamu) 9 puud;

kruntidel pos 6 – 7, 9 – 26 (sihtotstarve elamumaa – paariselamu) 7 puud;

krundil pos 8 (sihtotstarve elamumaa – paariselamu) 8 puud;

kruntidel pos 27 – 28, 32 – 33 (sihtotstarve elamumaa – ühepereelamu) 6 puud;

kruntidel pos 29 – 31, 34 – 42 (sihtotstarve elamumaa – ühepereelamu) 5 puud;

krundil pos 43 (sihtotstarve elamumaa – olemasolev ühepereelamu) 42 puud. Krundil kasvab olemasolev kõrghaljastus, seega nõue on osaliselt täidetud.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud. Planeeritavad krundid, mis on ilma kõrghaljastuseta, siis tuleb istutada dekoratiivseid puid, põõsaid kuid ka hekke. Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

**Ehitusprojekt peab sisaldama:**

* ehitusjärgset heakorrastamist;
* haljastuse taastamist;
* Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määruse nr 60 „Rae valla heakorraeeskiri” § 7 lg 1 p 5 kohaselt peab enne ehitamise alustamist kooskõlastama vallavalitsusega meetmed, kuidas tagatakse ehitusobjektilt väljuvate sõidukite rehvide puhtus. Kajastada vastavad meetmed eelprojekti seletuskirjas. Meetmeid valides pöörata tähelepanu, et § 7 lg 1 p 6 kohaselt peab objektilt jäätmete, ehitusmaterjali, pori, tolmu jms kandumisel sõidu- ja kõnniteele või naaberkinnistule puhastama selle 1 tunni jooksul alates kandumisest.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

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

Planeeringuga on hoonestusalad üksteisest kavandatud vähemalt 8 meetri kaugusele. 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 tulemüürita ehitada 8 m kaugusele olevast hoonest.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-02 Põhijoonise eskiis on näidatud lubatud hoonestusala.

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 Väljaotsa teelt.

## 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. 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. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

Rae valla jäätmehoolduseeskirja § 28 lg 3 määratleb, et ehitamise või ehitusmaterjalide hoidmise käigus tekib käesoleva peatüki mõistes jäätmeid, tuleb nende käitlemine kooskõlastada Vallavalitsuse keskkonnaspetsialistiga.

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.

**Ehitusprojektis tuleb välja tuua:**

* jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
* pinnasetööde mahtude bilanss;
* selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
* jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur” osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

* nähtavus,
* juurdepääsuvõimalus,
* territoriaalsus,
* vastupidavus,
* valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

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

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkudelahendus koostatakse planeerimise järgmises etapis, arvestades olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

# 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 (ühepere-, paaris- ja ridaelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* väärtuslik kõrghaljastus asub planeeringuala lääneosas, kuhu ei ole hoonetust ette nähtud;
* planeeringuala asub osaliselt Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku piirkonnas. Planeeringuga ei ole rohevõrgustikku ehitustegevust ette nähtud. 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 17.05.2021) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (17.05.2021) ei asu  
  planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (17.05.2021) on piirkond nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala.

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

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

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

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

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

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 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 planeeringu ala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavee kaitse

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

## Radooniriski vähendamise võimalused

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

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

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

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.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus 15,2 ha

Kavandatud kruntide arv 52

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 93 300 m² 61%

üldkasutatav maa 37 151 m² 24%

transpordimaa 21 449 m² 15%

Korruselisus 2

Planeeritud parkimiskohtade arv: 175

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* 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.

Koostas:

Keia Kuus, tehnik

19.05.2021

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