

**Töö nr 421**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**

**VÄLJAOTSA JA VÄLJAOTSA TEE 15 KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1133)**

**Diagram

Description automatically generated**

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Ülemiste Kodu OÜ, registrikood 16109874

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

juhatuse liige Janar Muttik

[janar@everaus.ee](mailto:janar@everaus.ee); 555 33077

PLANEERIJA : Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

5698 3389

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

TEHNIK Keia Kuus

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

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. SISSEJUHATUS 4](#_Toc134440620)

[2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc134440621)

[3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 5](#_Toc134440622)

[3.1. Planeeringu eesmärk 5](#_Toc134440623)

[3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 5](#_Toc134440624)

[3.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 6](#_Toc134440625)

[3.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 6](#_Toc134440626)

[4. KEHTESTATUD DETAILPLANEERING 6](#_Toc134440627)

[4.1. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus 6](#_Toc134440628)

[5. VASTAVUS RAE VALLA JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 7](#_Toc134440629)

[5.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 7](#_Toc134440630)

[5.2. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 7](#_Toc134440631)

[6. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 9](#_Toc134440632)

[6.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 9](#_Toc134440633)

[6.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 9](#_Toc134440634)

[6.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 9](#_Toc134440635)

[6.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 10](#_Toc134440636)

[6.5. Olemasolev tehnovarustus 10](#_Toc134440637)

[6.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 10](#_Toc134440638)

[6.7. Kehtivad piirangud 10](#_Toc134440639)

[7. PLANEERINGU ETTEPANEK 11](#_Toc134440640)

[7.1. Krundijaotus ja hoonestusala 11](#_Toc134440641)

[7.2. Krundi ehitusõigus 13](#_Toc134440642)

[7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 16](#_Toc134440643)

[7.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 16](#_Toc134440644)

[7.5. Avalik ruum 16](#_Toc134440645)

[7.6. Piirded 16](#_Toc134440646)

[7.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 16](#_Toc134440647)

[7.7.1. Liiklusuuring 16](#_Toc134440648)

[7.7.2. Teed ja tänavad, parkimiskorraldus 17](#_Toc134440649)

[7.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 17](#_Toc134440650)

[7.9. Tuleohutusnõuded 18](#_Toc134440651)

[7.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 19](#_Toc134440652)

[7.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 19](#_Toc134440653)

[7.12. Servituutide seadmise vajadus 20](#_Toc134440654)

[7.13. Tehnovõrkude lahendus 22](#_Toc134440655)

[7.13.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 22](#_Toc134440656)

[7.13.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 22](#_Toc134440657)

[7.13.3. Elektrivarustus 23](#_Toc134440658)

[7.13.4. Sidevarustus 23](#_Toc134440659)

[7.13.5. Soojavarustus 23](#_Toc134440660)

[7.14. Planeeringuala tehnilised näitajad 24](#_Toc134440661)

[8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 24](#_Toc134440662)

[8.1. Eessõna 24](#_Toc134440663)

[8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 25](#_Toc134440664)

[8.3. Müra ja vibratsioon 25](#_Toc134440665)

[8.3.1. Tallinna väike ringtee ja 11330 Jüri-Järveküla tee 26](#_Toc134440666)

[8.4. Põhjavee kaitse 26](#_Toc134440667)

[8.5. Radooniriski vähendamise võimalused 26](#_Toc134440668)

[8.6. Rohevõrgustik 27](#_Toc134440669)

[8.7. Võimalik keskkonnamõju hindamine 27](#_Toc134440670)

[9. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 27](#_Toc134440671)

[10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 28](#_Toc134440672)

[11. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 29](#_Toc134440673)

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 Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneeringu

kehtetuks muutuva ala joonis M 1:~

AS-07 Detailplaneeringu etapid M 1:1000

AS-08 Tehnovõrkude ühinemise skeem M 1:4000

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 16.12.2022. a väljastatud tehnilised tingimused nr 434644;
* AS ELVESO 05.01.2023. a tehnilised tingimused nr VK-TT 001;
* Telia Eesti AS poolt 06.01.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37570414.

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas geodeesiakeskus OÜ AderGeo, 11.11.2020, töö nr M181020/1;
* Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande koostas PML Balti OÜ, 14.12.2022;
* Väljaotsa tee 15 ja Väljaotsa maaüksuste haljastuse hinnangu koostas Visioon Haljastus OÜ 30.12.2022;
* Rae vald, Väljaotsa detailplaneeringu liiklusuuringu koostas inseneribüroo Stratum OÜ, 18.01.2023, töö nr 2022-T176.

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

# SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Väljaotsa tee 15 ja Väljaotsa katastriüksuste jagamine neljakümne seitsmeks elamumaa krundiks, kaheks üldkasutatava maa krundiks ning kaheksaks transpordimaa krundiks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse hoonestusõigus kuni kahekorruseliste üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute ehitamiseks. Planeeringuala suurus on 15,01 ha.

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* Rae vallavalitsuse 22.11.2022 korraldus nr 1903 Järveküla Väljaotsa ja Väljaotsa tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
* Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 3462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
* koostamisel olev Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
* Planeerimisseadus;
* Ehitusseadustik;
* Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13);
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14);
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* lennuvälja piirangupinnad;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. 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”;
* Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 20.11.2022, korraldus nr 2141);
* 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);
* Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 02.09.2020, korraldus nr 1124);
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

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

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste 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-Järveküla 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 – 23 090 m², kus on kuni kahekorruselised üksikelamud, kaksikelamud ja ridaelamud.

Planeeringualast ida- ja lõunasuunas on kehtestatud Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ja lähiala detailplaneering, kuhu on planeeritud kahekorruselised üksikelamud 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 (jalgratta- ja jalgteed, puhke-virgestusala).

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse elamumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõiduteed, jälgratta- ja jalgteed. Planeeringualast lõunasuunda jääb projekteerimisel olev Tallinna väiksese ringtee koridor, mille kaudu paraneb planeeritud hoonetele ligipääs märgatavalt. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides määratud ehitusjoont. Ehitusjoone asukoha valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs, sõidukite parkimine ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta, kus elamumaa krundid asetsevad idasuunad ja üldkasutatavad maad läänesuunas rohevõrgustiku alal. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Rae valla üldplaneeringust, kus ridaelamud asetsevad põhiteede ääres, kaksikelamud asetsevad läivate teede ääres. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Järveküla sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* piirkonna üldist välisilmet säilitades tiheasustusala tihendamine, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe kasutusse võtmine;
* 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;
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega;
* teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõiduteid ning jalgratta- ja jalgteid.

# KEHTESTATUD DETAILPLANEERING

Planeeringuala läänepoolsel osal, Väljaotsa katastriüksusel, kehtib Rae Vallavalitsuse 02.09.2020 korraldusega nr 1124 kehtestatud Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering (planID 62708, kovID DP1037), millega planeeriti avaliku kasutusega terviserajad. Käesoleva detailplaneeringuga muutuv kehtestatud Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering osaliselt kehtetuks.

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

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ning § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringu põhjapoolse ala, mis jääb Väljaotsa katastriüksusele. Kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus on Väljaotsa katastriüksuse läänepoolsele alale üldkasutatava maa krundi moodustamine. Lisaks tehakse ettepanek planeeritud liikumisraja asukoha muutmiseks tiikide juures, et oleks tagatud elamumaade hoovialal privaatsus.

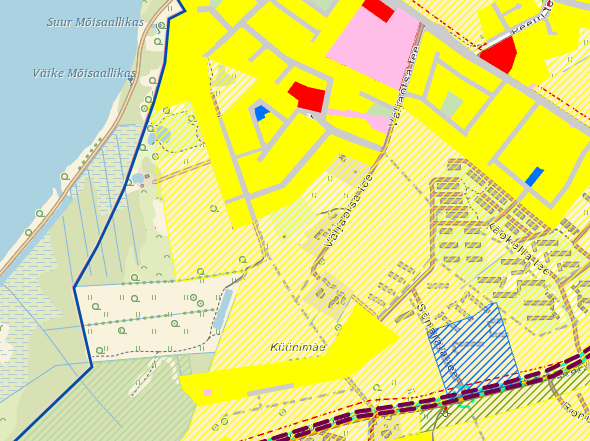
Osaliselt kehtetuks muutuva detailplaneeringu lahendus on esitatud joonisel AS-06 Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis.

# VASTAVUS RAE VALLA JA RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt asuvad katastriüksused osaliselt tiheasustusega ala perspektiivse elamumaa juhtotstarbega maa-alal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus ja osaliselt hajaasustus alal, millele ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Üldplaneeringu kohaselt on juhtotstarbeta katastriüksuste puhul tegemist põllu/loodusliku rohumaaga, millele ei ole ehitus- ega arendustegevust planeeritud. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 kohaselt mõeldakse elamumaa all 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. Üldplaneeringu peatükis 4.2 on sätestatud üldised kasutamis- ja ehitustingimused elamumaal tiheasustusalal, mida tuleb järgida detailplaneeringuid koostades.

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.

**

*Planeeringuala*

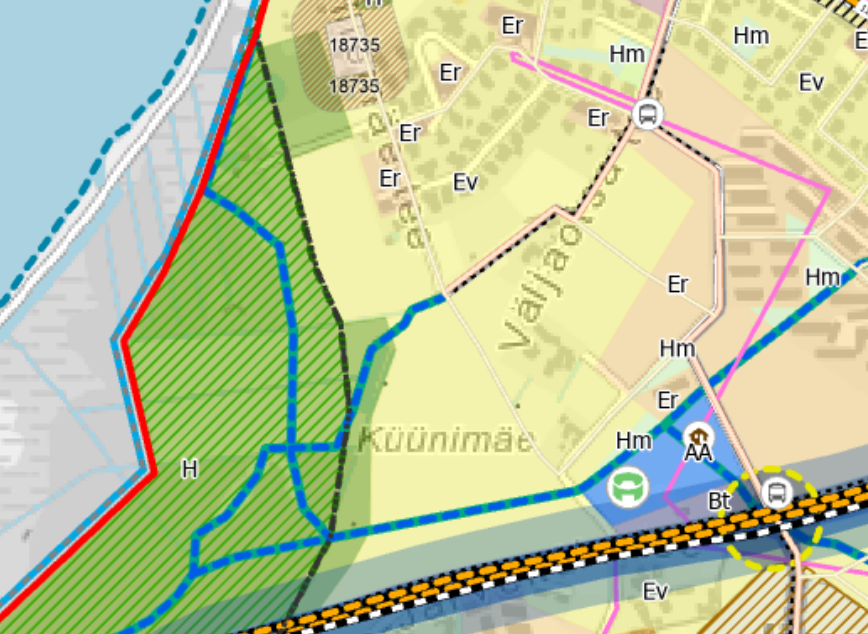
Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* 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.

## Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Koostamisel oleva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi põhjapiirkonna üldplaneering, vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151) on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve osaliselt väikeelamumaa ja osaliselt kaitsehaljastusemaa. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga ja koostamisel oleva põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

*Joonis 2. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu koondkaardist.*



*Planeeringuala*

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2 ning kaksik- ja ridaelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* ridaelamute krundi koormusindeks 600;
* krundi täisehituse % 10 – 25% krundi pinnast;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete kõrgus kuni 5 m;
* krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu (sh viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m;
* piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Kaksikelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded;
* kui arendustegevuse käigus nähakse ette rohkem kui 5 elamisühikut, tuleb alale ette näha haljasala või mänguväljaku ala;
* parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

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.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas, Järvekülas. Planeeringuala suurus on 15,01 hektarit. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Väljaotsa – (Maa-ameti andmetel 13.03.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:0240;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 5,37 ha.

Väljaotsa tee 15 – (Maa-ameti andmetel 13.03.2023)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:5886;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 9,64 ha.

Planeeringuala keskosas asub olemasolev elamu koos abihoonetega.

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.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| 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 | 1506882 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 avalikult kasutatavalt Väljaotsa tee T2 katastriüksuselt (katastritunnus 65301:001:3259).

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Järveküla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal asuvad järgmised tehnorajatised:

* sidekaabel;
* keskpinge maakaabel;
* madalpinge õhuliin;
* kanalisatsioonitorustik;
* veetorustik.

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

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Suure osa planeeringualast moodustab haritav maa ja rohumaa. Puittaimi kasvab peamiselt ala läänepoolsemas osas, kus leidub enim sookaski, aga ka halle leppasid, harilikke haabasid, toomingat ja pajupõõsaid. Mujal leidub haljastust planeeringuala keskosas, Väljaotsa tee 15 elamu ümbruses ning naaberkinnistute piiril.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* rohevõrgustik, vastavalt Rae valla üldplaneeringule:

planeeringuala jääb osaliselt Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgsesse rohevõrgustikku.

* 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.

**Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused (väljavõtted registriosast 6710202 seisuga 27.04.2023)**

Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustus- ja kanalisatsioonitorustike ning nende teenindamiseks vajalike ehitiste ja seadmete ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks.

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 12.04.2016 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.

Isiklik kasutusõigus OÜ Künnipõllu Arendus (registrikood 12535261) 1/2 osas, Energiamaja OÜ (registrikood 11427581) 1/2 osas kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus, mille kohaselt Kasutajal on õigus omada lepingu esemel sidekanalisatsiooni rajatist, kasutada rajatist sihtpäraselt ning teostada kõiki töid, mis on vajalikud rajatise remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja likvideerimiseks.

Eelmärge kinnistu jagamisel tekkiva(te) kinnistu(te) omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Ülemiste Kodu OÜ (registrikood 16109874) kasuks. 18.03.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2021.

Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 05.07.2021. a lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli kolm (4.3) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.

Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus tee avalikuks kasutuseks vastavalt 17.05.2022.a lepingu punktile 3 ja lepingu lisaks olevatele plaanidele.

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158¹ järgne elektripaigaldiste tähtajatu isiklik kasutusõigus, muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 19.07.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides kolm (3) ja neli (4) ning plaanidel (lisa nr 1 ja lisa nr 2).

Isiklik kasutusõigus Enefit Connect OÜ (registrikood 16130213) kasuks. Avalikes huvides asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus sideehitise ehitamiseks, paigaldamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks sideehitise talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 19.07.2022.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides 3 ja4.1 ning plaanidel (lisa nr 1 ja lisa nr 2).

Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus avalikult kasutatavate liikumisradade ehitiste ja rajatiste, sh laudtee, pinnastee, vaatetorn, katusealune, istutusalad, inventar ja valgustus, majandamiseks vastavalt 01.12.2022.a lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile.

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

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringuala keskosas asub olemasolev elamu koos abihoonetega, millele moodustatakse eraldi elamumaa krunt. Kokku moodustatakse 37 üksikelamu krunti, 5 kaksikelamu krunti, 5 ridaelamu krunti, 2 üldkasutatava maa krunti ning 8 transpordimaa krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused.

Tabel 2 Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2400 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 2 | 2400 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 3 | 2400 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 4 | 2400 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 5 | 2449 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 6 | 2019 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 7 | 2025 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 8 | 2020 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 9 | 2022 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 10 | 2000 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 11 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 12 | 1547 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 13 | 1665 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 14 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 15 | 1758 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 16 | 1750 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 17 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 18 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 19 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 20 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 21 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 22 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 23 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 24 | 2013 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 25 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 26 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 27 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 28 | 1530 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 29 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 30 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 31 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 32 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 33 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 34 | 1600 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 35 | 1600 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 36 | 1600 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 37 | 1600 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 38 | 1630 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 39 | 1653 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 40 | 1560 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 41 | 1560 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 42 | 1560 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 43 | 1747 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 44 | 1603 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 45 | 1508 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 46 | 1790 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 47 | 11928 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 48 | 4600 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 49 | 32579 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 50 | 521 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 51 | 1238 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 52 | 2896 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 53 | 6058 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 54 | 2303 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 55 | 2562 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 56 | 6506 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Planeeritava üksikelamu elamumaa krundi minimaalne suurus on 1500 m² ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus on 2000 m². Ehitisealune pind oleneb planeeritavast krundi suurusest. Ridaelamumaa koormusindeks on 600 m2 ühe boksi kohta.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Soovituslik ehitusjoon on määratud kruntidel pos nr 4 – 10, 15 – 26 ja 27 – 46. Ehitusjoone kaugus krundi piirist jääb vahemikku 7 – 13 m. Ehitusjoont ei pea järgima rajatavad abihooned.

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 planeeringuala läänepoolsele osale. Krundile pos 48 on planeeritud rajada laste mänguväljakuid ja palliplatsid. Krundile pos 49 alale on Rae Vallavalituse tellimusel OÜ Lootusprojekti koostatav Ülemiste järve liikumisradade projekt. Laste mänguväljakute, palliplatside ala ning liikumisrajad ja naaberalal asuv parkla kajastatud põhijoonisel. Liikumisradadele on Rae valla kasuks seatud isiklik kasutusõigus, vt ka punkt 6.7.

Üldkasutatava maa osakaal on 25% planeeringualast.

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

## 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 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 | Põhihoone suurim korruselises maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ER 100% //  E 100% | 2 (1 / 1) | 360 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | ER 100% //  E 100% | 2 (1 / 1) | 360 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | ER 100% //  E 100% | 2 (1 / 1) | 360 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 4 | ER 100% //  E 100% | 2 (1 / 1) | 360 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 5 | ER 100% //  E 100% | 2 (1 / 1) | 360 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 6 | EPk 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 7 | EPk 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 8 | EPk 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 9 | EPk 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 10 | EPk 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 11 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 12 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 13 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 14 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 15 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 16 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 17 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 18 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 19 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 20 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 21 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 22 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 23 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 24 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 25 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 26 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 27 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 28 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 29 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 30 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 31 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 32 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 33 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 34 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 35 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 36 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 37 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 38 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 39 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 40 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 41 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 42 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 43 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 44 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 45 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 46 | EP 100% //  E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 47 | EP 100% //  E 100% | 5 (1 / 4) | 1200 m² | 9 m / 6 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 48 | HP 100% //  Üm 100% | 2 (- / 2) | 100 m² | - / 5 m | - | 1 / - |
| 49 | HP 100% //  Üm 100% | 2 (- / 2) | 100 m² | - / 5 m | - | 1 / - |
| 50 | LT 100% //  L 100% | - | - | - | - | - |
| 51 | LT 100% //  L 100% | - | - | - | - | - |
| 52 | LT 100% //  L 100% | - | - | - | - | - |
| 53 | LT 100% //  L 100% | - | - | - | - | - |
| 54 | LT 100% //  L 100% | - | - | - | - | - |
| 55 | LT 100% //  L 100% | - | - | - | - | - |
| 56 | LT 100% //  L 100% | - | - | - | - | - |
| 57 | LT 100% //  L 100% | - | - | - | - | - |

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

Üksik- ja kaksikelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Ridaelamu juurde võib rajada ühe abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 80 m².

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: kaksikelamud ja ridaelamud 0 – 30°, üksikelamud 15 – 30°

abihooned 0 – 30°

Katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga

Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga

Välisviimistluse toonid: eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Välisviimistluse osas on antud maksimaalselt valikuvariante. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

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”.

## Avalik ruum

Planeeringuala haljastusnõuded on seatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Krundile pos nr 48 on ette nähtud ehitada valgustatud mänguväljak erinevatele vanusegruppidele sinna viiva avaliku kasutatava teega, laste seikluspark, külakiik ning lisaks lahendatakse haljasala. Mänguväljak ja seikluspark tuleb projekteerida tagades ohutusnõudeid.

Krundile pos nr 49 antakse ehitusõigus Järveküla Ülemiste järve terviseradade projektiga rajatavate ehitiste tarbeks. Järveküla Ülemiste järve liikumisradade projekteerimistöö eskiisprojektiga on krundile pos 49 projekteeritud jõulinnak, katusealune, laudtee ja pinnastee. Krundile on seatud isikliku kasutusõiguse ala Rae valla kasuks.

Avaliku ruumi (krundid pos nr 48) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab selle vastavalt detailplaneeringus toodule välja ja annab seejärel tasuta vallale üle.

## Piirded

Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrge. Kaksikelamu 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

### Liiklusuuring

Planeeringuala ja selle lähiala teedevõrgu kohta on inseneribüroo Stratum jaanuaris 2023 koostanud liiklusuuringu, mille eesmärk oli analüüsida detailplaneeringu ellu viimisel avalduvat mõju ümbritsevale tänavavõrgule ning käesoleva detailplaneeringu planeeritud liikluslahendust. Väljavõte uuringust:

*Olemasolevaid teid kasutades on võimalik teenindada kogu Väljaotsa detailplaneeringu liiklusnõudlus.* Planeeringu III etapi realiseerimisel on vajalik rajada ühendus Hiiemäe teelt Kanarbiku teele. *Peale Tallinna väikese ringtee rajamist muutub Väljaotsa tee funktsioon – kui lähiajal on tee peamine funktsioon juurdepääs kinnistutele (kõrvaltänav), siis peale väikese ringtee rajamist tekib marsruudile Sõnajala-Kanarbiku-Väljaotsa tee ka teatud määral läbivliiklust.*

Liiklusuuringus anti kokku neli soovitust detailplaneeringu eskiislahenduse põhjal. Käesolevas planeeringulahenduses on arvesse võetud kolm soovitust. Arvesse võeti järgnevad soovitused: pikendati jalgratta- ja jalgteed Väljaotsa teel; krundil pos nr 2 korrigeeriti krundi nurka, et oleks tagatud bussi pöörderaadius; korrigeeriti sõidutee laiust krundil pos nr 52. Arvestamata jäeti jalgratta- ja jalgtee planeerimine pos 22 ja 23 (eskiislahenduse krundid pos nr 18 ja 32) vahelt kagu suunas Kanarbiku teele. Sellise lahenduse puhul peaks jalgratta- ja jalgtee läbima naaberkinnistu hooviala Kanarbiku tee 13, mille sihtotstarve on elamumaa. Sõnajala lasteaiani on võimalik jõuda kasutades planeeringuga kavandatud teisi teid.

### Teed ja tänavad, parkimiskorraldus

Planeeritavaalasisene liikluskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepääs planeeringualale on Väljaotsa, Hiiemäe ja Kanarbiku teelt. Planeeritud teekoridoride võimalikud parameetrid on näidatud põhijoonisel. Transpordimaa laiused on määratud vastavalt tee/tänava tüübist (kohalik jaotustänav, kõrvaltänav) 16,0 – 22,0 meetrit. Sõiduteede äärde on planeeritud jalgratta- ja jalgteed laiusega 2,5 meetrit. Kruntidele pos nr 52, 53 ja 55 on ette nähtud 3,0 laiune pärnadest puudeallee ala.

Planeeritud kruntidele pos 56 – 57 projekteerimisel näha ette liiklust rahustavad meetmed, nt kiiruse piirang, künnised vms. Ehitusprojektiga määrata jalakäijate ülekäigurajad / ületuskohad jalgratta- ja jalgteede ning sõiduteede ristumiskohtadel.

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.

Planeeritavad jalgratta- ja jalgteed kavandada vähemalt tasemega „hea”.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritav 4 boksiga ridaelamu | 5 × 8 =  40 | 40 |
| Planeeritav kaksikelamu | 5 × 4 =  20 | 20 |
| Planeeritav üksikelamu | 37 × 3 = 111 | 111 |
| Olemasolev üksikelamu | 1 × 3 =   3 | 3 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **171** | **171** |

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on haritav maa ja rohumaa, kõrghaljastus kasvab planeeringuala äärealadel ning tihedalt lääneosas. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Hooneid olemasoleva kõrghaljastuse kohale planeeritud ei ole.

Planeeringuala haljastusnõuded on seatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 “Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

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 lehtpuu 1,5 meetrit ning okaspuu 1,0 meetrit.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

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

kruntidel pos 6 – 10 (sihtotstarve elamumaa – kaksikelamu) 7 puud;

kruntidel pos 11 – 46 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) 6 puud;

krundil pos 47 (sihtotstarve elamumaa – olemasolev üksikelamu) 42 puud. Krundil kasvab olemasolev kõrghaljastus, seega nõue on osaliselt täidetud.

Uushaljastuses sobivad näiteks harilik mänd, harilik tamm, arukask, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud. Eriti just põhjapoolsemas-idapoolsemas osas tuleks uushaljastuse istutamisel tähelepanu pöörata piisava kasvumulla kasutamisele. Soovitatav on istutada erinevaid tiheda võraga põõsaid ja puid, mis kaitseb teedelt tuleva saaste ja müra eest elukeskkonda.

Transpordimaa kruntidele pos nr 52, 53 ja 55 tuleb rajada pärnadest puudeallee.

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.

Väljaotsa tee 15 ja Väljaotsa maaüksuste haljastuse hinnangu koostas Visioon Haljastus OÜ 30.12.2022.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Suure osa vaadeldavast alast moodustab haritav maa ja rohumaa. Puittaimi kasvab peamiselt ala läänepoolsemas osas, kus leidub enim sookaski, aga ka halle leppasid, harilikke haabasid toomingat ja pajupõõsaid. Sealne haljastus on suures osas hinnatud IV väärtusklassi ehk haljastuslikult väheväärtuslik. Mujal leidub haljastust vaadeldava ala keskosas, Väljaotsa tee 15 elamu ümbruses ning vahetus lähialas- naaberkinnistute piiril. III väärtusklassi haljastust võiks säilitada, kus võimalik. Suur osa sellest kasvab naaberkinnistutel või Väljaotsa tee 15 hoone ümbruses, mistõttu vaadeldaval alal enamiku III väärtusklassi haljastuse säilitamine on ilmselt üsna reaalne.*

Planeeringualale haljastusliku hinnanguga koostatud soovitused:

* III väärtusklassi haljastust võiks säilitada, kus võimalik;
* IV väärtusklassi haljastuse võib jätta kasvama biomassi säilitamise eesmärgil olemasolevas olukorras;
* haljasalana säilitamiseks oleks mõistlikum puistud puhastada võsast ning hääbuvatest, oluliste vigastustega, murdumisohus ja pikali vajumise ohus olevatest ning samuti kiduratest puudest;
* põõsarindes oleks mõistlik kasvama jätta vaid kompaktsema võraga põõsad ning noored okaspuud ja harilikud saared;
* puistutest ei tohiks kasvama jätta üksikuid suuri puid;
* kui puistut (eelkõige nr 7) on ei ole võimalik säilitada tervikuna, siis tuleks puud säilitada võimalikult suurte rühmadena;
* noortest puudest koosnevaid puistuid/suuremaid puude rühmasid võiks harvendada ja samuti võsast puhastada;
* puid ei saa säilitada seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm;
* mõistlik ei ole säilitada neid puid, mille võra all on tarvis teha kaevetöid;
* puude kui ka võsa ja põõsaste rühmade likvideerimisel on eetiline arvestada lindude pesitsusperioodiga.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas” ning raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

**Ehitusprojekt peab sisaldama:**

* ehitusjärgset heakorrastamist;
* haljastuse taastamist;
* arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas” nõuetega;
* 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 siseministri 16. veebruari 2021. 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 EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

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

Tuletõrjevesi saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondplaan).

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

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Väljaotsa, Hiiemäe ja Kanarbiku 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. Kaksikelamute 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.

## 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 5. Servituutide seadmine.

| Teeniv kinnisasi/isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi seadmise vajadus |
| --- | --- | --- |
| Krunt pos  nr 1, 47 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krunt pos  nr 2 – 8,  11 – 46 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee ja kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Elektrilevi OÜ | elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist |
| Krunt pos  nr 9 – 10 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee ja sademevee 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 48 | Aktsiaselts ELVESO | sademevee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi |
| Krunt pos  nr 50 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja 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 51 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| 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 52 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks |
| 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 55 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks; |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| 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 56 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks; |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| 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 57 | Aktsiaselts ELVESO | veetrassi, reovee ja sademevee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks; |
| Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; |
| Elektrilevi OÜ | planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks |
| 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 võrguvaldaja kasuks |
| Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala: | | |
| Hiiemäe tee L5  (65301:001:5818) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; |
| Kanarbiku tee L3  (65301:001:5344) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Kanarbiku tee  (65301:001:3392) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Väljaotsa tee T2  (65301:001:3259) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Lõuna tee  (65301:001:0456) | Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Talutaguse tee L2  (65301:001:5869) | Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Väljaotsa tee T6  (65301:001:5887) | Elektrilevi OÜ | maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Väljaotsa tee T5  (65301:001:5812) | Aktsiaselts ELVESO | veetrassile, sademevee ja reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks; |
| Telia Eesti AS | sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit |
| Vana-Järveküla tee  (65301:001:3258) | Aktsiaselts ELVESO | reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks |

## Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-08 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 05.01.2023. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 001.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Väljaotsa tee T2 (katastritunnusega 65301:001:4205, planeeringualast 8 meetri kaugusel), Kanarbiku tee (katastritunnusega 65301:001:3392, planeeringualast 8 meetri kaugusel), Kanarbiku tee L1 (katastritunnusega 65301:001:4727, planeeringualast 77 meetri kaugusel) ja Hiiemäe tee L5 (katastritunnusega 65301:001:5818, planeeringuala kõrval.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja      -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 876,0 m3/kuus (29,2 m3/d).

AS ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja  -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 876,0 m3/kuus (29,2 m3/d).

Planeeringuala reoveed suunatakse isevoolse reovee kanalisatsioonitorustikuga planeeringualast ca 67 m kaugusele reovee kanalisatsiooni kaevu Vana-Järveküla tee kinnistul. Planeeringuala ühinemine ühiskanalisatsiooniga on võimalik peale „Pajuniidu“ reoveepumpla rekonstrueerimist.

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.

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-08 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

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Kruntidele on kavandatud sademeveetrass sademevee ärajuhtimiseks. Planeeritud sademevee kanalisatsioonitrass juhitakse planeeringuala lääneosas asuvasse kraavi. Olemasolev kraav tuleb korrastada. Kruntidele pos nr 30 – 33 on määratud servituudi seadmise vajadus kraavi hooldamiseks. Kruntidel pos 1 ja 47 on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk ridaelamute kruntidel on 5 − 6 l/s, kaksikelamute kruntidel on 4,5 l/s ja üksikelamu kruntidel 2 l/s.

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

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

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonistel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

### Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 16.12.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 434644.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on viie krundi kohta 3×1800 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Lõuna tee kinnistul asuvast keskpinge maakaablist KPL21403. Planeeringuala keskossa krundile pos 10 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 1, 4, 33, 44 ja 47. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

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

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

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

Täiendavad tingimused:

* kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga;
* elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga;
* tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 06.01.2023 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37570414.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekaev PTR-056, mis asub Väljaotsa tee T2 katastriüksusel (katastritunnusega 65301:001:3259).

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule. 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 liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

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

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

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

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

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 15,01 ha

Kavandatud kruntide arv 57

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 90 727 m² 61%

üldkasutatav maa 37 179 m² 25%

transpordimaa 22 194 m² 14%

# 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 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 Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 06.03.2023) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* planeeringuala läänepoolne osa asub Rae valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alal;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (06.03.2023) ei asu  
  planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (06.03.2023) 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;
* rohevõrgustik.

## 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.

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

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 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.

### Tallinna väike ringtee ja 11330 Jüri-Järveküla tee

Planeeritavast alast ca 180 m kaugusele kavandatakse Tallinna väike ringtee rajamist.

29.04.2022 otsusega nr 1.1-2/22/73 on nõuetel vastavaks tunnistatud riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) aruanne.

KMH aruanne näeb Tallinna väikese ringtee mõlemale poole teed (planeeringut puudutaval lõigul) 4 m kõrguse müratõkkeseina rajamist. Aruandes koostatud 2030. a ehitusjärgse olukorra mürakaardist koos müra vähendavate meetmetega selgub, et planeeringualal müra tase päevasel ajal võib ulatuda kuni 50 dB (müratõkkeseina rajamisel). Elamu maa-alad on käsitletavad määruse nr 71 mõistes II kategooria aladena. Liiklusmüra piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB päeval ja 55 dB öösel. Seega planeeringualal tekkiv müratase põhjustatud Tallinna väikese ringteest on madalam kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtus.

Uue ning nõuetekohase tee rajamisel ei ole põhjust eeldada ülenormatiivse vibratsiooni esinemist lähimatel tundlikel aladel. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks eluhoonete piirväärtuste lähedale.

Riigitee 11300 Jüri-Järveküla tee jääb planeeringualast ca 200 meetri kaugusel ja sellest tulenevad negatiivsed mõju (liiklusest tingitud ülemäärast müratase) planeeringualale ei ulatu.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## 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.

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande, koostatud PML Balti OÜ poolt 14.12.2022, kohaselt on kõigis uuringupunktides Väljaotsa ja Väljaotsa tee 15 kinnistutel on Rn sisalduse tase madal või normaalne. Planeeringualal on pinnase radoonisisaldus 21 – 29 kBq/m3.

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.

## Rohevõrgustik

Planeeringuala läänepoolne osa (krundid pos nr 48 ja 49) jääb Rae valla üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku alale. Kavandatav tegevus ei kahjusta stabiilset keskkonnaseisundit ning ala hoiab ka edaspidiselt inimesele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnavee teke, õhu puhastumine ja keemiliste elementide looduslikud ringed).

Rohevõrgustiku alale on lubatud rajada käesolevas seletuskirjas ptk 7.5 Avalik ruum välja toodud rajatisi ja inventari. Kruntide pos nr 48 ja 49 ehitusõigused on välja toodud käesolevas seletuskirjas ptk 7.2 Krundi ehitusõigus ja joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Võimalik keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Korralduses ja selle lisas 2 „Järveküla Väljaotsa ja Väljaotsa tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

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-kaksik- ja ridaelamud.

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 põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 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 rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil, rajatakse avalikud haljasalad ja täiendatakse teede võrgustikku Järvekülas.

Planeeringualale luuakse avalikult kasutatavad haljasalad kogusuurusega 3,7 ha. Käesoleva planeeringuga on ette nähtud kõrghaljastatud alale rajada mänguväljak, laste seikluspark, külakiik ning teed ja lahendada haljastuse. Lisaks on Järveküla Ülemiste järve liikumisradade projektiga planeeringualale projekteerinud laudtee, jõulinnaku ja puhkeala. Planeeringuala haljasalad on ühenduses naaberalale planeeritud haljasalade ja juba olemasoleva promenaadiga, mis asub planeeringualast idasuunad. Planeeringulahenduse elluviimisega paranevad piirkonna sportimis- ja vabas õhus viibimise võimalused.

Planeeringuala jalgratta- ja jalgteed ühendatakse olemasolevate ja varem planeeritud teedega, mis loob piirkonda ühtse võrgustiku ning näiteks jalgrattaga on võimalik piirkonnas liikuda Tallinna linna ja Rae valla teistesse asustusüksustesse. Lisaks on Hiiemäe tee, Väljaotsa tee, Lõuna tee jne elanikel paremad võimalused juurdepääsuks Sõnajala lasteaeda.

Istutatakse juurde uusi puid, mis senisele põllumaale lisab juurde rohelisust.

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 lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja haljasalad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust, sest luuakse avalikult kasutatavad vabaõhu veetmise atraktsioonid. Lisaks arendatakse piirkonna teede võrgustikku ning luuakse ühendused olemasolevate Hiiemäe tee, Väljaotsa tee ja Kanarbiku tee sõiduteede ja jalgratta- ja jalgteede vahel. Piirkonna elanikel on võimalus liikuda jalgsi naabruskonna lasteaedadesse ja koolidesse ning jalgrattaga Tallinna linna ja Rae valla asustusüksustesse, mis vähendab kütusekulusid.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

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 üksik-, kaksik- ja ridaelamute ehitamist. Rohevõrgustiku alale on ette nähtud üldkasutatavad haljasalad. Kavandatav tegevus ei kahjusta rohevõrgustikku ning on tagatud selle toimimine.

Planeeringualal puhastatakse olemasolevat kõrghaljastust hääbuvatest, vigastatud ja vajumise ohus olevatest puudest, mis loob paremad tingimused olemasolevatele tervetele puudele.

Uute sõiduteede ning jalgratta- ja jalgteede ehitamisega väheneb elanike teekonnapikkust piirkonna sotsiaal objektidega, mis vähendab omakorda autokasutust ning parandab välisõhu kvaliteeti.

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.

# 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;
* juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
* planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.

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

* omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavad transpordimaa krundid (pos nr 50 – 56, v.a Järveküla Ülemiste järve terviseradade projektiga rajatavad teed, pos nr 49), koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule;
* omal kulul moodustama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (krundid pos nr 50 – 56) ja üldkasutatava maa kinnistu (krunt pos nr 48) ning andma kinnistud vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
* omal kulul projekteerima ja vastavalt Valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama Detailplaneeringu elluviimise esimeses etapis Detailplaneeringuga ettenähtud valgustatud mänguväljaku (krunt pos nr 48) ja sinna juurde viiva avaliku tee, laste seikluspargi, paigaldama külakiige, rajama ürituste läbi viimiseks elektrivalmiduse ja rajama haljasala;
* üldkasutatava maa kinnistu (krunt pos nr 49) osas on Rae vald sõlminud isikliku kasutamisõiguse lepingu seda läbiva koostatava Ülemiste terviserajade projekti osas. Projekti tellija ja koordineerija on Rae Vallavalitsus.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 20.06.2022 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 (Väljaotsa ja Väljaotsa tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering) sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering (Rae Vallavalitsuse 02.09.2020 korraldusega nr 1124 kehtestatud Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering) kehtetuks. Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuv osa on välja toodud joonisel AS-06.

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

Planeeringuala ei piirdu vahetult riigiteedega ja planeeringulahenduses ei ole kavandatud muudatusi riigiteedel maa-aladel ega nende kaitsevööndis. Juhul kui planeeringu elluviimisel osutub teha muudatusi riigiteede mõjualas tuleb arvestada järgmist tingimustega:

* Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
* arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
* Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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