

**Töö nr 461**

**Harjumaa, Rae vald, Lagedi alevik**

**JÜRI TEE 4B KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERING**

**(kovID DP1158)**

Diagram

Description automatically generated

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: LM Ehitus OÜ, registrikood 12507678

Mati Lunde, juhatuse liige

[lmehitus@gmail.com](mailto:lmehitus@gmail.com); 516 5786

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Külli Samblik

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

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. Planeeringu koostamiseL arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid 4](#_Toc126591155)

[2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk 4](#_Toc126591156)

[2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 4](#_Toc126591157)

[3. Olemasoleva olukorra iseloomustuS 5](#_Toc126591158)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc126591159)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 5](#_Toc126591160)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 5](#_Toc126591161)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc126591162)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc126591163)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc126591164)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc126591165)

[4. Planeeringu ettepanek 6](#_Toc126591166)

[4.1. Krundijaotus 6](#_Toc126591167)

[4.2. Krundi ehitusõigus 6](#_Toc126591168)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc126591169)

[4.4. Piirded 7](#_Toc126591170)

[4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 7](#_Toc126591171)

[4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc126591172)

[4.7. Vertikaalplaneerimine 9](#_Toc126591173)

[4.8. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc126591174)

[4.9. Servituutide vajaduse määramine 9](#_Toc126591175)

[4.10. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc126591176)

[4.10.1. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon 10](#_Toc126591177)

[4.10.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine 11](#_Toc126591178)

[4.10.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus 11](#_Toc126591179)

[4.10.4. Sidevarustus 12](#_Toc126591180)

[4.10.5. Soojavarustus 12](#_Toc126591181)

[4.11. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded 12](#_Toc126591182)

[4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused 13](#_Toc126591183)

[5. Keskkonnatingimused ja võimalikU keskkonnamõju hindamine 13](#_Toc126591184)

[5.1. Sademevee käitlemine ja vertikaalplaneerimine 13](#_Toc126591185)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev avariiolukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed 14](#_Toc126591186)

[5.3. Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud 14](#_Toc126591187)

[5.4. Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks 15](#_Toc126591188)

[5.5. Müra- ja vibratsioonitaseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel 15](#_Toc126591189)

[5.6. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine 16](#_Toc126591190)

[6. Planeeringu elluviimise tegevuskava 16](#_Toc126591191)

[7. Planeeringuala tehnilised näitajad 16](#_Toc126591192)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:500

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:500

AS-04 Põhijoonis M 1:500

AS-05 Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

1. **LISAD**

Tehnilised tingimused:

* AS ELVESO 13.12.2021. a tehnilised tingimused nr VK-TT 168;
* Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 22.12.2021. a väljastatud tehnilised tingimused nr 395512;
* Telia Eesti AS poolt 11.01.2022 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35979778;
* Transpordiameti seisukohad 17.01.2022, kiri nr 7.1-2/21/30412-2.

Teostatud uuringud:

* Jüri tee 4b topo-geodeetiline uurimistöö, Harju maakond, Rae vald, Lagedi alevik, koostatud osaühing Survey poolt 15.02.2021, töö nr 1180.
* Jüri tee 4b maaüksuse haljastuslik hinnang, koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 398/2022 28.11.2022. a.
* Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Jüri tee 4b Lagedi alevik Rae vald, koostas PML Balti OÜ 08.12.2022.

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

# Planeeringu koostamiseL arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

* Planeerimisseadus;
* Rae Vallavalitsuse korraldus 07 detsember 2021 nr 1760, Lagedi alevik Jüri tee 4b kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded, Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18;
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas, Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
* Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

# Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Lagedi alevikus, jäädes Pirita jõest u 700 m ja Tallinna linnast 5 km kaugusele.

Planeeringuala jääb paiknedes 11 Tallinna ringtee T18, Tallinn-Tapa raudtee ja 11112 Lagedi-Jüri tee vahelisel alal.

Planeeritav kinnistu Jüri tee 4b piirneb idas transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega 11112 Lagedi-Jüri tee. Naaberkinnistud põhjas on elamumaa sihtotstarbega, millest osa on hoonestatud kaasaegsete suuremahuliste üksikelamutega ning osa kinnistuid on hoonestamata. Läände ja lõunasse jäävad suured hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, suurustega 11242 m² ja 14537 m². Planeeringualast itta jääb elamuala 1 – 2-korruseliste viilkatustega üksikelamutega, enamus hoonete teine korrus on katusekorrus.

Hoonestus on arhitektuurselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeringuala piirneb idas Jüri teega, mis on riigi kõrvalmaantee ja mis annab piirkonnale ühenduse riigi põhimaanteega 11 Tallinna ringtee (1,5 km kaugusel). Jüri teel, vahetult planeeringuala kõrval, asub bussipeatus ja Lagedi raudteejaam 500 m kaugusel. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Lagedi ja Jüri alevikus kool, lasteaed, perearst, apteek, vallamaja, poed ja kirik ning vabaajaveetmise võimalused (aastaringselt kasutatavad terviserajad).

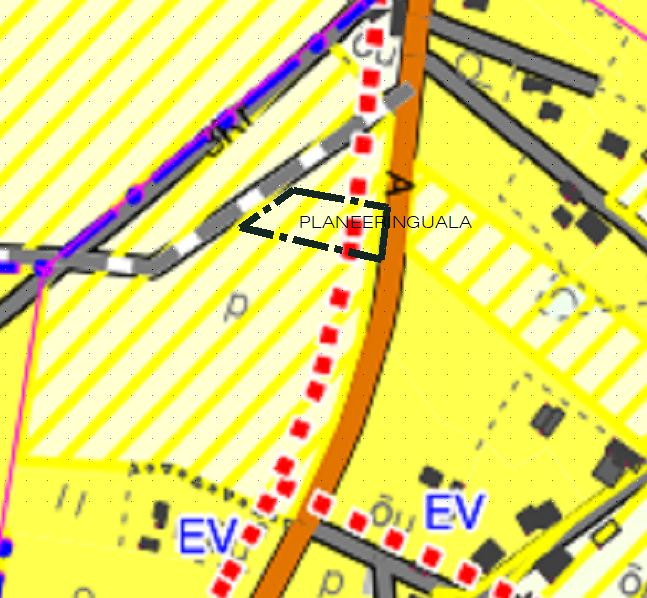
Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad ja jõgi).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga. Planeeritud elamud on üks osa juba kujunevast väikeelamute alast.

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

**Perspektiivne elamumaa (EVp) ‒** väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

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



Planeeringulahenduses on olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagatud kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus üksik- või paariselamu ehitamiseks.

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

# Olemasoleva olukorra iseloomustuS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Lagedi alevikus.

Planeeringuala moodustab:

* Jüri tee 4b kinnistu, katastritunnus 65301:003:0090, pindala 7234 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
* lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on kõrghaljastusega looduslik rohuala, mille maapind on tasane, kerge tõusuga läänest itta. Kinnistul kasvavad lehtpuud ja põõsad (pajud, kased).

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kasutusotstarbed**

Kinnistu Jüri tee 4b sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

**Olemasolevad hooned**

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Tamme tn 1, katastritunnus 65301:001:4171, pindala 1587 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata, välja antud ehitusluba 2-korruselise üksikelamu ehitamiseks;

Tamme tn 3, katastritunnus 65301:001:4173, pindala 1580 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestamata;

Tamme tn 5, katastritunnus 65301:001:4174, pindala 1582 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud 1-korruselise üksikelamuga;

Jüri tee 4, katastritunnus 65301:001:0745, pindala 1394 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud üksikelamuga, abihoonetega ja kelder;

Tolmisauna, katastritunnus 65301:003:0215, pindala 11242 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

11112 Lagedi-Jüri tee, katastritunnus 65301:003:0264, pindala 87667 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, sõidu- ja kõnniteega.

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Jüri teelt.

Kinnistu Jüri tee 4b piirneb idas Jüri teega.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringualast idas, Jüri teel paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri madalpinge- ja sidekaablid.

Planeeringualal paikneb olemasolev survekanalisatsiooni pumpla.

Planeeringuala läbivad sidekaabel ja drenaažitorustik.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualale on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, koostaja OÜ Visioon Haljastus, töö nr 398/2022 28.11.2022.

Kinnistu Jüri tee 4b on kõrghaljastusega roheala, kus kasvavad puud ja põõsad on üsna noored. Vaadeldaval alal on haljastus vahelduv. Jüri tee poolsemasse osasse on levinud peamiselt hõberemmelgad ja vitspajud. Hõberemmelgad on tüve läbimõõduga keskmiselt 8 – 14 (max 16) cm. Ala keskosas on enim levinud harilikud toomingad, mis moodustavad ühtlase ja tiheda põõsastiku. Ala kesk- ja ka läänepoolsemas osas kasvavad mõned nooremapoolsed sookased. Teisi puittaimede liike leidub vähesel määral. Ala läänepoolsemas osas kasvab puittaimi peamiselt kinnistu äärealadel, keskel vaid üksikud väikesed toominga -ja türnpuuvitsad. Lõuna- ja läänepiiril kasvab peamiselt toominga ja türnpuu võsa, põhjapoolsemas osas aga peamiselt nooremapoolsed pajud. Põhjapoolse piiri ääres leidub ka üks harilik mänd ning mõned kontpuu põõsad. Lõunapoolse piiri ääres leidub ka üksik harilik haab. Teistest liikidest on mõnes aedõunapuud, leidub harilikku vaarikat ja põldmurakat, mõnel pool leidub väikeseid harilikke pihlakaid, ühes kohas on kasvama hakanud viirpuupõõsas. Alustaimestikus domineerivad enamus alal kõrrelised.

## Kehtivad piirangud

Planeeringu maa-ala maakasutust kitsendavad tehnovõrkude kaitsevööndid:

* ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd;
* elektri paigaldise kaitsevöönd;
* sideehitise kaitsevöönd;
* avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

# Planeeringu ettepanek

## Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Jüri tee 4b, suurusega 7234 m². Planeeringu lahenduses on kinnistu Jüri tee 4b ette nähtud jagada kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks:

* pos 1 krunt suurusega 2000 m², sihtotstarbega elamumaa;
* pos 2 krunt suurusega 2000 m², sihtotstarve elamumaa;
* pos 3 krunt suurusega 1500 m², sihtotstarve elamumaa;
* pos 4 krunt suurusega 1734 m², sihtotstarbega transpordimaa.

## Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 2

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%

Hoonete suurim arv krundil 3 (paariselamu+ 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 300 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa 100%

Hoonete suurim arv krundil 3 (üksikelamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 225 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus 8 m elamu; 5 m abihoone

Pos 4

Krundi kasutamise sihtotstarve transpordimaa 100%

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis: lahtine

Katusekalle: 15° – 40°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m

Maksimaalne korruselisus: 2

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

Katusematerjal: rullmaterjal või plekk

Elamu juurde võib rajada 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

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

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

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

Ehitusprojekti koostamisel peab arvestama:

* puude raieid teostada vastavalt Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”;
* ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” toodud tingimusi. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte;
* esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” § 31 lg 2 punktides 1 – 4 nõutud informatsioon. Keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”;
* EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
* planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete 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;
* EVS-EN 17037:2019 +A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”;
* ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoonete energiatõhususe miinimumnõudeid”;
* „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”, Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18;
* „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”, Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11.

## Piirded

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele piirete kavandamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

* elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole;
* piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus arvestades naaberkinnistute piirete lahendust.

Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeringualale Jüri teelt. Juurdepääsuks planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 4), kuhu on ette nähtud sõidutee. Sõidutee on planeeritud perspektiivselt jätkuvana (planeeringuala läbivana), st tee ühendatakse üldplaneeringus ette nähtud piirkonda läbiva perspektiivse teega, mis ühendab 11112 Lagedi-Jüri tee ja Kalmari tee. Kavandatud on antud teelt ka juurdepääs Jüri tee 6 kinnistule. Piirkonna teedevõrgustiku rajamise eelduseks on selle piirkonna kinnistute detailplaneeringu kehtestamine ja tee maa-alade moodustamine ning rajamine. Sõiduteega krunt on planeeritud naaberkinnistu piirialale ning kergliiklustee on ette nähtud perspektiivselt naaberkinnistule. Planeeritud sõidutee on kuni perspektiivse sõidutee valmimiseni tupiktee, millele on planeeritud ümberpööramisplats. Vajalike mõõtmetega ajutise ümberpööramisplatsi rajamiseks on krundile pos 3 ette nähtud teeservituudi vajadusega ala (kuni perspektiivse sõidutee valmimiseni, mille tulemusena planeeritud krundile pos 4 kavandatud tupiktee saab olema läbivtee).

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt.

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

Parkimiskohad on planeeritud vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta. Kokku on planeeritud 10 parkimiskohta viiele elamuühikule.

**Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

* Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
* Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamisel;
* riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud projekteerida rajatavana kinnisel meetodil;
* kõik arendusega seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehs § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaa sihtotstarbega kruntide haljastamise lahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

* krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

* pos 1 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 7 puud;
* pos 2 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 7 puud;
* pos 3 (sihtotstarve elamumaa – üksikelamu) – 5 puud.

Vastavalt „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”, Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusele nr 11 tuleb:

* II väärtusklassi kõrghaljastuse raiel iga raiutava puu asemel istutada vähemalt 6 samaväärset liigiehtsat puuistikut ja III väärtusklassi kõrghaljastuse raiel iga raiutava puu asemel istutada 2 samaväärset liigiehtsat puu istikut;
* asendusistutuse puhul tuleb arvestada olemasolevate ja kavandatavate hoonete ja tehnorajatistega, et oleks tagatud istiku ohutu istutuskaugus vastavalt valitud liigi ja sordiomasele täiskasvanud puu mõõtmetele;
* asendusistutuse kohustus tuleb täita enne hoone kasutusloa taotlemist.

Detailplaneeringualal ei ole II väärtusklassiga puid ja detailplaneeringu lahenduses ei kavandata likvideerida III väärtusklassi puid.

Planeeringualale on koostanud haljastusliku hinnangu OÜ Visioon Haljastus 28.11.2022. a, töö nr 398/2022.

Kokku hinnati 10 haljastuslikku objekti, millest 3 on üksikpuud, 2 puude rühmad, 2 puude ja põõsaste rühmad ja 3 põõsaste rühmad. Vaadeldaval alal on I väärtusklassi (väga väärtuslikke), II väärtusklassi (väärtuslikke) ega V väärtusklass haljastuslikke objekte ei esine. III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 1 harilik mänd ja IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud enamik haljastust ehk kogu ülejäänud haljastus. IV väärtusklassi on hinnatud ka kõik põõsad, mis samuti kasvavad liialt tihedalt koos ja jätavad alast võsastunud ilme.

Planeeringulahenduses on säilitatud III väärtusklassi hinnatud harilik mänd. IV väärtusklassi haljastusest võiks säilitada Jüri tee äärsel alal privaatsuse tagamiseks ja Jüri teelt tuleva müra ja tolmu tõkestamiseks. Olemasolevaid puid ja põõsastikke tuleb oluliselt harvendada, et säilitatavatele puittaimedel oleks tagatud paremad kasvutingimused. Liigiliselt võiks IV väärtusklassi puittaimedest kaaluda kaskede säilitamist, seal kus nende säilitamine osutub võimalikuks. Kaaluda võib ka üksikute hõberemmelgate säilitamist. Hõberemmelgad võivad kasvada väga suureks ja jämedaks, siis ei oleks mõistlik neid säilitada hoonete lähedal. Remmelgate vahel võiks säilitada ka mõned vitspajud ja viirpuud kui on võimalik.

Uushaljastuses on sobivateks liikides harilik mänd, arukask, samuti pärnad vahtrad ja jalakad, põõsastest näiteks sõstrad, kuslapuud ja lodjapuud.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

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

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

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

Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

## Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 35.62 – 36.67 m, kerge tõus läänest itta.

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

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

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

## Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega 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.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Vajalik väline tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest hüdrantidest, mis asuvad planeeringualast ca 60 m kaugusel (sh planeeringualal kaugemal asuva krundini ca 170 m) Jüri tee ja Põllu tee ristumisel ja ca 170 m kaugusel Tamme tänaval. Olemasolev hüdrant Jüri tee ja Kopli tee ristumisel paikneb planeeringualast ca 220 m kaugusel.

Kuna planeeritud sõidutee on kuni perspektiivse piirkonda läbiva tee valmimiseni tupiktee siis detailplaneeringulahenduses on ette nähtud tee lõppu ümberpööramise võimalus.

## Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

**Pos 1**

* Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt selle väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud drenaažitorustiku trassile ja olemasolevale kanalisatsioonitorustikule 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Pos 2**

* Servituudivajadusega ala elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt selle väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala olemasolevale drenaažitorustikule ja planeeritud drenaažitorustiku trassile 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala olemasolevale ja planeeritud sidekaablile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Pos 3**

* Servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt selle väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala olemasolevale ja planeeritud drenaažitorustikule 2 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* teeservituudi vajadusega ala avalikuks kasutuseks.

**Pos 4**

* Servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reoveekanalisatsioonitrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud vee- ja reovee kanalisatsioonitrasside liitumispunktidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala madalpinge kaablitrassile ja sidekaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* servituudivajadusega ala planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt selle väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

**11112 Lagedi-Jüri tee (65301:003:0264)**

* Sidekaabli trassile 1 m trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
* vee- ja reoveekanalisatsioonitrassidele 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Tolmisauna (65301:003:0215)**

* Servituudivajadusega ala kergliiklusteele avalikuks kasutamiseks 3 m laiuselt.

**Jüri tee 4 (65301:003:0055)**

* Servituudivajadusega ala madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

**Nurga (65301:001:5348)**

* Servituudivajadusega ala madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole 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 tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovarustuse koondplaan AS-05.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 4.10.

### Veevarustus ja reovee kanalisatsioon

Veevarustus

Vee- ja reovee kanalisatsiooniga varustamine on lahendatud vastavalt AS ELVESO 13.12.2021 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 168.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 2,0 m3 /d (60,0 m3/kuus) järgmistel tingimustel:

* detailplaneeringu ala kinnistu ühendamine ühisveevärgiga on võimalik alates olemasolevast de110 veetorustikust piikonnas ÜPVK (LISA 1).

Ühisveevärgi ühinemispunkt (ÜPVK) asub kinnistul 11112 Lagedi-Jüri tee (katastritunnusega 65301:003:0264), jäädes vahetult planeeringuala piiri äärde.

Planeeringulahenduses on veevarustuse ühinemispunkt olemasoleva veevõrguga planeeritud ÜVK arengukava kohaselt. Veetrassid on planeeritud tee maa-alale ja liitumispunktid koos sulgarmatuuriga kuni 1 m kruntide piirist.

Reovee kanalisatsioon

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 2,0 m3 /d (60,0 m3/kuus) järgmistel tingimustel:

* detailplaneeringu ala ühendamine reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates piirkonnast ÜPVK (LISA 1).

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni ühinemispunkt (ÜPVK) asub kinnistul 11112 Lagedi-Jüri tee (katastritunnusega 65301:003:0264), jäädes vahetult planeeringuala piiri äärde.

Lähtuvalt maapinna reljeefist juhitakse kruntidelt reovesi isevoolselt eesvoolu. Trassid on planeeritud tee maa-alale ja kruntide piirist ca 1 m kaugusele kanalisatsiooni vaatluskaev, mis jääb kinnistu liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga.

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele, avalikult kasutatava tee maa-alale.

Planeeringualale jäävale reoveekanalisatsiooni pumplale on kavandatud hooldusplats.

### Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Elamumaal on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Planeeringus on antud põhimõtteline lahendus olemasoleva drenaažikollektori (pos 1 ja 2, läbimõõduga 180 mm) likvideerimisel uus trassikoridor selle rajamiseks, vt tehnovõrkude koondplaan. Määratud on servituutide vajadused olemsolevatele ja planeeritud drenaaži-kollektoritele, vt punkt 4.9.

AS ELVESO tingimus sademeveelahendusele:

Ehitusprojektide koostamisel anda lahendus ja hoonete ja tehnovõrkude rajamisel arvestada detailplaneeringu ala läbivate olemasolevate drenaažisüsteemide toimivuse tagamisega.

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”.

Sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga.

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

### Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 22.12.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 395512.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud kinnistu Nurga (katastritunnusega 65301:001:5348), asuvast olemasolevast alajaama Kopli:(Rae).

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Planeeringuala ulatuses on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Planeeritud elamute elektrivarustuseks on ette nähtud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid tee maa-alasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist elamuni on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on ette nähtud tagada servituudialadega, ka väljaspool detailplaneeringuala planeeritud kaablitrassidele on määratud servituudi alad.

Elektrikaablid planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

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

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

### Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 11.01.2022 tehnilised tingimused nr 35979778.

Detailplaneeringuga haarataval alal ja teisel pool Jüri tee ääres paiknevad Telia ja Eesti Lairibasihtasutuse (ELASA) siderajatised, (kinnistul Telia vaskkaablid VMOHBU30\*2\*0,5 ja VMOHBU50\*2\*0,5, Jüri tee ääres Telia valguskaabel ja ELASA sidetrass).

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritud elamute sideühenduseks sidekanalisatsioon ette nähtud ühendada Jüri tee ääres paikneva ELASA trassiga. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m.

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

Täiendavad tingimused siderajatiste rajamisel:

* projekteerimisel juhinduda Telia juhenditest: Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks, Tüüp situatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid;
* enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad;
* liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.

Liitumiseks on vajalik küsida täiendavad liitumistingimused ELASA-st.

### Soojavarustus

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

Soovitatav on kasutada ökoloogilisi küttesüsteeme (horisontaalne maasoojusküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, päikeseenergia).

Horisontaalse maasoojuskütte süsteemi korral tuleb arvestada järgmiste asjaoludega:

* küttesüsteem peab olema kavandatud ja rajatud naaberkinnistust vähemalt 2 m kaugusel;
* asukoha valikul kõrghaljastusega ja et selle nõue oleks tagatud;
* pinnase ja selle omadusi, mis võimaldasid seda rajada.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Päikeseenergia kasutamisel elektri või soojuse tootmiseks katustele või maapinnale eelistada paneelide valikul neid paneele, millel pealmine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega, et vähendada peegeldust. Ehitusprojekti koostamisel paneelide asukoha valikul minimeerida paneelidest tulenevat peegeldusmõju naaberkinnistu suhtes.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte, vertikaalse maasoojuskütte, tuuleenergia kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole lubatud, et tagada keskkonnasäästlikku kasutamist.

Täpne küttesüsteemi lahendus anda hoonete ehitusprojekti koostamisel.

## Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

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

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

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

## Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

# Keskkonnatingimused ja võimaliku keskkonnamõju hindamine

Antud detailplaneeringuga ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksik- ja paariselamute ehitamine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda

olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang anda infrastruktuuri ehitamisevaldkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projektide arendamise korral. Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes viie lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. 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 ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

## Sademevee käitlemine ja vertikaalplaneerimine

Sademevee käitlemisel lähtuda Rae valla ühisveevärgi ja ‑kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitlus peab vastama veeseaduse § 129 toodud põhimõtetele ja 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”.

Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad”.

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

## Kavandatava tegevusega kaasnev avariiolukordade esinemise võimalikkus ja nende vältimise meetmed

Planeeringuga antakse ehitusõigus elamumaale ja keskkonda ohustavat tegevust kavandatud ei ole, on detailplaneeringu elluviimisel siiski võimalik, et esineb avariiolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Maaomanik on kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast avariist ja võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja tervisekaitse tagamiseks.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada 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.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist).

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet. Kavandatud tegevusel oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Järvekülas Andrese tee 9 kinnistu detailplaneeringu osas.

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

Detailplaneeringu ellu rakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui ehitus- ja kasutusstaadiumites arvestatakse keskkonnakaitseliste nõuetega ja tingimustega ning heast tavast.

Elamute ehitusetapis tekkivate jäätmete ja nende käitluse korraldamisel asjakohaste meetmete rakendamine (jäätmete korrektne kogumine ja äravedu jms) ei teki jäätmetekkel tõenäoliselt olulist mõju keskkonnale. Jäätmekäitluse korraldusel tuleb järgida kehtivat jäätmealast seadusandlust. Jäätmekäitluse õiguspärasel korraldamisel ei ole oodata sellega kaasnevat olulist keskkonnamõju.

Planeeringualal ei paikne keskkonda saastavaid objekte, samuti ei ole alal varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei eeldata ka olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piiranguid edasisele ehitustegevusele.

Ehitustegevusega ei kaasne olulisel määral soojust, kiirgust ega lõhna teket.

Planeeringu realiseerumine ei halvenda isolatsiooni tingimusi naaberkinnistutel kuna planeeritud hoonestusalad tagavad piisavad hoonete vahelised kaugused. Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hoone, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud hoones kui naaberhoonetes.

Planeeringuga kavandatu ei suurenda oluliselt olemasolevat liiklusintensiivsust kuna planeeritud on üks üksikelamu ja kaks paariselamut.

Eelnevast tulenevalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud märkimisväärsed.

## Meetmed radooniohutu keskkonna tagamiseks

Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Jüri tee 4b Lagedi alevik Rae vald, koostas PML Balti OÜ 08.12.2022.

Jüri tee 4b kinnistul Lagedi alevikus mõõdeti maapinnast kõrge radoonisisalduse tase.

EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” kohaselt on lubatud piiranguteta ehitustegevus radooni piirsisaldusega pinnaseõhus 50 kBq/m³.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” kohaselt on määratud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m³.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Meetmed, mis on soovituslikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

* mõõdetud tasemele vastavad EVS 840:2017 radoonikindlad lahendused (nt radoonitorustik, radoonikaevud, jne);
* ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata heale ehituskvaliteedile, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimisele ning heale ventilatsioonile;
* 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.
* soovitav on kasutada vundamendi tuulutussüsteeme tagamaks võimaliku radooni väljapääsu hoone alt.

Rakendades projekteerimisel ja ehitamisel vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” meetmeid, on tagatud radooniohutu keskkond siseruumides.

## Müra- ja vibratsioonitaseme tagamine siseruumides ja ümbruskonna elamualadel

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud norme.

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks standard EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

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;
* eluhoone puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on vähemalt 40 dB;
* 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 planeeritava hoone 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.

## Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine

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

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele.

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine, hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine toimib vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Ehitusjäätmete valdaja peab korraldama ehitusjäätmete taaskasutamise või andma need üle jäätmekäitlejale.

Prügikonteinerid paigutada nii et on võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muuhulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

# Planeeringu elluviimise tegevuskava

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* arendusega seotud teede rajamine ja nähtavust piiravate takistuste (puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine;
* tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehitusloa taotlemine ning ehitamine.

Detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ei esitata Rae Vallavalitsusele ehitusloataotlusi enne, kui krunti teenindav taristu on saanud kasutusloa.

# Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 0,7234 ha

Kavandatud kruntide arv 4

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 5500 m² 76,0%

transpordimaa 1734 m² 24,0%

Plan. parkimiskohtade arv 10

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)