

**Töö nr 472**

**Harjumaa, Rae vald, Lagedi alevik**

**LUHA MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS (kovID DP1174)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Everaus Capital OÜ, registrikood 12890795

Reti tee 11, Peetri alevik, Rae vald, Harjumaa

Janar Muttik, juhatuse liige

[janar@everaus.ee](mailto:janar@everaus.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

+372 56 983 389

[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee) **KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc193105700)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc193105701)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc193105702)

[2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 4](#_Toc193105703)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc193105704)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc193105705)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc193105706)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc193105707)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc193105708)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc193105709)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc193105710)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc193105711)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc193105712)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc193105713)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc193105714)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc193105715)

[5.1. Krundijaotus 7](#_Toc193105716)

[5.2. Krundi ehitusõigus 8](#_Toc193105717)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 9](#_Toc193105718)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded 10](#_Toc193105719)

[5.5. Avalik ruum 10](#_Toc193105720)

[5.6. Piirded 10](#_Toc193105721)

[5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 10](#_Toc193105722)

[5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc193105723)

[5.8.1. Haljastuse hinnang 11](#_Toc193105724)

[5.8.2. Väärtuslik niiduala 12](#_Toc193105725)

[5.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine 12](#_Toc193105726)

[5.10. Vertikaalplaneerimine 12](#_Toc193105727)

[5.11. Tuleohutusnõuded 13](#_Toc193105728)

[5.12. Tehnovõrkude lahendus 13](#_Toc193105729)

[5.13. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 13](#_Toc193105730)

[5.14. Planeeringuala tehnilised näitajad 13](#_Toc193105731)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 13](#_Toc193105732)

[6.1. Eessõna 13](#_Toc193105733)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 14](#_Toc193105734)

[6.3. Müra ja vibratsioon 14](#_Toc193105735)

[6.4. Põhjavee kaitse 15](#_Toc193105736)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 15](#_Toc193105737)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 15](#_Toc193105738)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 16](#_Toc193105739)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 17](#_Toc193105740)

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

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* Ekspertarvamus: Väärtuslikust niidualast Luha kinnistul, AB Artes Terrae OÜ 08.07.2021, töö nr 21071MT2;
* topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 30.07.2023, töö nr M080723;
* Luha maaüksuse haljastuse hinnangu on koostanud OÜ Visioon Haljastus 26.08.2023, töö nr 463/2023.

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

# KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* 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 2024 – 2035;
* Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
* Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 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);
* 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”.

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

## Planeeringu eesmärk

Luha maaüksusedetailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,70 ha.

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 asub Lagedi aleviku idapoolses osas Pirita jõe ja raudtee kõrval. Planeeritava ala moodustab Luha katastriüksus (katastriüksuse tunnus 65301:011:0078). Planeeringuala piirneb Luha teega, mis detailplaneeringu koostamise hetkel on ehitusjärgus. Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud Luha teele kõvakattega sõidu- ja kõnnitee, millelt on ka juurdepääs Luha katastriüksusele. Luha tee on ühenduses kõrvalmaantee 11301 Lagedi tee, kus asub lisaks sõiduteele kergliiklustee.

Planeeringualast lääne- ja lõunapoolset piirkonda iseloomustab väljakujunenud üksikelamute piirkond. Viimastel aastatel on piirkonda ehitatud paari- ja ridaelamuid. Hoonestus on valdavalt 2-korruseline, eriaegadel püstitatud, erineva tihedusega, puudub selge mahuline struktuur ja ühtne arhitektuur. Sihtotstarbega elamumaa kinnistud on suurustega vahemikus 1026 – 6446 m², kus on kahekorruselised üksikelamud. Planeeringualast teisel pool Pirita jõge ja raudteed asuvad erinevate suurustega maatulundusmaad.

Lagedi alevikus asub Lagedi põhikool ja Lagedi lasteaed.

Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeringualast 7,5 km kaugusele. Jüri alevikus asub gümnaasium, kirik, kalmistu, raamatukogu, spordi- ja, kultuurikeskus, lasteaed.

Planeeritavale alale suurimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas, mis jääb planeeritavast alast ~16 km kaugusele.

Lähimad bussipeatused planeeringualale asuvad 11112 Lagedi-Jüri tee (planeeringualast 430 meetri kaugusel) ja 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres (planeeringualast 700 meetri kaugusel). Rongipeatus jääb 300 meetri kaugusele kavandatavast alast.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala osaliselt perspektiivne elamumaa ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad olemasolevad Luha tee ja Jaama tänav (kõrvalmaantee 11301 Lagedi tee). Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ning käesoleva planeeringuga planeeritud sõiduteed, jälgratta- ja jalgteed. 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. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Rae valla üldplaneeringust. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna, Lagedi aleviku ja Jüri aleviku lähedus ning tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

**Planeeringu heaks elluviimiseks on vajalik sotsiaalse ja inimeste liikumiseks vajaliku taristu olemasolu:**

* Lagedi Lasteaia juurdeehitus valmib aprillis 2025. Selle laiendusega kasvab lasteaiakohtade arv märkimisväärselt: moodustatakse 10 lasteaia rühma kokku 200-le lapsele;
* Luha tee 4 kinnistu ärihoonele on väljastatud ehitusluba, kasutusotstarbega koolieelne lasteasutus. Kinnistule on planeeritud rattaparkla;
* uus Sild Luha tänava otsast üle Pirita jõe tagab turvalise ja kiirema pääsu koolimaja ja raamatukoguni. „Lagedi kooli sild ja jalgtee- sild üle Pirita jõe” projekt on valmis ja ehitusluba väljastatud. (Silla projekti osa koostanud Safeway OÜ 17.04.2024, töö nr SP2304c);
* rattaparklad rajatakse mõlemale poole silda. Silla ja rattaparklate projekt valmis, load olemas. (Lisatud silla projekt ja eskiisid PowerPointis 23.10.2024), EHR-s lõplik lahendus. Sild ja rattaparklad ehitataks sellel aastal.

## 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 ning planeeringuga planeeritud elamumaade, üldkasutatava maa 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 olemasolevaid ning planeeritud sõiduteid ning jalgratta- ja jalgteid.

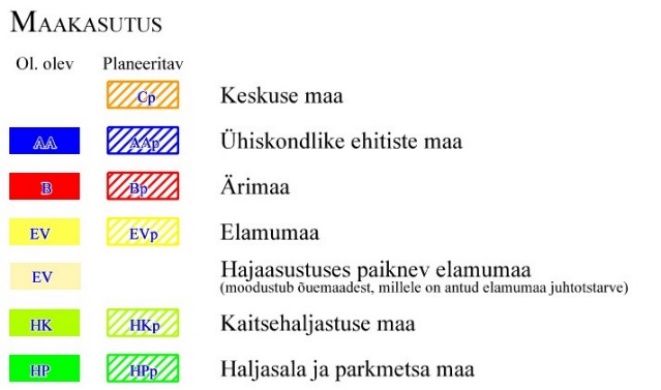
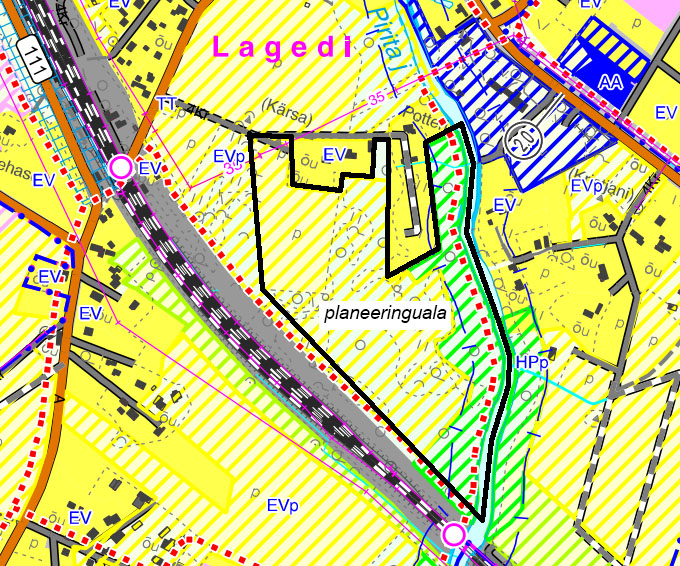
# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Luha katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve planeeritav elamumaa ning Pirita jõeäärne ala haljasala ja parkmetsa maa. Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2;
* 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.

*Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.*



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 14,70 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Lagedi aleviku idaosas, väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Luha teelt.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Luha – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 17.03.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:011:0078;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 147 004 m².

Luha katastriüksus on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Idasuunas piirneb planeeritav ala maatulundusmaa, elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Lõunast piirneb ala transpordimaa ning läänest üldkasutatava maa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Põhjas transpordi- ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksusega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Luha tee L2 | 10101 m² | 65301:001:5135 | Transpordimaa 100% |
| Luha tee 10 | 6446 m² | 65301:011:0061 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 12 | 2911 m² | 65301:011:0114 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 16 | 1466 m² | 65301:011:0211 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 18 | 1356 m² | 65301:011:0213 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 20 | 1430 m² | 65301:011:0215 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 22 | 2205 m² | 65301:011:0217 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 24 | 1257 m² | 65301:011:0219 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 25 | 1314 m² | 65301:011:0221 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 23 | 1026 m² | 65301:011:0218 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 21 | 1161 m² | 65301:011:0216 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 19 | 1161 m² | 65301:011:0214 | Elamumaa 100% |
| Luha tee 17 | 2904 m² | 65301:011:0212 | Elamumaa 100% |
| Kooli tn 18 | 23541 m² | 65301:013:0495 | Ühiskondlike ehitiste maa 85%,  veekogude maa 15% |
| Kooli põik 1 | 4789 m² | 65301:013:0006 | Elamumaa 100% |
| Kuuse tn 6 | 4737 m² | 65301:013:0468 | Elamumaa 100% |
| Kuuse tn 7 | 2735 m² | 65301:013:0332 | Elamumaa 100% |
| Kuuse tänav | 4076 m² | 65301:001:3435 | Transpordimaa 100% |
| Kuuse tn 5 | 7749 m² | 65301:013:0159 | Elamumaa 100% |
| Kuuse põik 5 | 12877 m² | 65301:013:0040 | Maatulundusmaa 100% |
| Kaldesauna | 6643 m² | 65301:013:0161 | Maatulundusmaa 100% |
| Jõeääre | 34223 m² | 65301:013:0091 | Maatulundusmaa 100% |
| Jüri tee 1a // Lagedi raudteejaam | 190576 m² | 65301:011:0110 | Transpordimaa 100% |
| Luha tee 6 | 12074 m² | 65301:001:4590 | Üldkasutatav maa 100% |
| Luha tee L2 | 10101 m² | 65301:001:5135 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Luha teelt, mis on ühenduses kõrvalmaantee 11301 Lagedi tee.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Lagedi aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas metsamaa ning väiksemas osakaalus looduslik rohumaa, haritav maa ja õuemaa. Suur osa kõrghaljastusest kasvab planeeringuala kaguosas. Planeeritav ala piirneb kirde-ida-kagusuunaliselt Pirita jõega. Tegemist on looduslikult liigniiske alaga, täpsemalt vt ka punkt 5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* kalda veekaitsevöönd 10 meetrit (Veeseadus);
* kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit (Looduskaitseseadus);
* kalda piiranguvöönd 100 meetrit (Looduskaitseseadus);
* õhuliini kaitsevöönd;
* Pirita jões kaitstav loodusobjekt (III kategooria kaitsealused liigid): *Cobitis taenia* (hink) ja *Cottus gobio* (võldas);
* raudtee kaitsevöönd.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeringuala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Luha suurusega 14,70 ha. Planeeringulahendusega on kavandatud Luha katastriüksusest moodustada kolmkümmend üks krunti. Kolmekümne ühest krundist kakskümmend seitse määratakse elamumaaks, üks ühiskasutatavaks maaks ja kolm transpordimaaks.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2861 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 2 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 3 | 2035 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 4 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 5 | 1500 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 6 | 1570 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 7 | 1570 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 8 | 1570 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 9 | 1570 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 10 | 1570 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 11 | 3002 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 12 | 3000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 13 | 1501 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 14 | 2160 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 15 | 2408 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 16 | 2439 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 17 | 1749 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 18 | 2309 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 19 | 2348 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 20 | 2301 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 21 | 2303 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 22 | 2534 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 23 | 2555 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 24 | 2581 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 25 | 2591 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 26 | 2612 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 27 | 2638 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 28 | 74827 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 29 | 509 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 30 | 8155 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 31 | 4636 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Planeeritava üksikelamu elamumaa krundi minimaalne suurus on 1500 m². Ehitisealune pind oleneb planeeritava krundi suurusest.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Kruntidele on määratud põhihoonete ehitusjoon. Üksikelamute ehitusjoon on määratud 8,0 – 10,0 meetri kaugusele krundi piirist. Ehitusjoont ei pea järgima rajatavad abihooned.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Samuti tuleb üldplaneeringu kohaselt raudteedega külgnevatele elamualadele planeerida vähemalt 50 m laiune kaitsehaljastus. Raudtee äärne kaitsehaljastus peab üldjuhul jääma väljapoole raudteemaad, vastasel korral tuleb selle rajamine kooskõlastada raudtee infrastruktuuri valdajaga. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: moodustatud on üldkasutatava maa krunt planeeringuala pirita jõe ja raudtee poolsele alale ühendades see üldkasutatava maa sihtotstarbelise katastriüksusega Luha tee 6. Üldkasutatava maa osakaal on 51% planeeringualast. Üldkasutatav maa on kaetud kõrghaljastusega.

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. Kruntide ehitusõigus.

| Pos  nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv või nende puudu-mine maa-alal (põhihoone / abihoone) | Hoonete suurim lubatud ehitise- alune pind | Hoonete lubatud max kõrgus:  põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus:  maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus:  maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 4 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 5 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 6 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 7 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 8 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 9 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 10 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 11 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 450 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 12 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 450 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 13 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 14 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 15 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 16 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 17 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 18 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 19 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 20 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 21 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 22 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 23 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 24 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 25 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 26 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 27 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 250 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 28 | HP100% // Üm100% | 2 (- / 2) | 100 m² | - / 5 m | - | 1 / - |
| 29 | LT 100% // L 100% | - | - | - |  |  |
| 30 | LT 100% // L 100% | - | - | - |  |  |
| 31 | 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.

Abihoone võib olla ehitisealuse pinnaga kuni 80 m²/hoone.

Kõik abihooned peavad paiknema hoonestusalas.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 15 – 40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.

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 esitatavad 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

Avaliku ruumi ala on planeeritud Pirita jõe ja raudteega piirnevale alale. Pirita jõega piirnev ala pinnas on liigniiske ja tihedasti võsastunud ning geoloogiliselt ebasobiv ehitustegevuseks.

Võttes arvesse Pirita jõe piiranguvöönditest tulenevaid kitsendusi ja looduslikke olusid on avaliku ruumi alale kavandatud terviserada raudteepoolsele alale väljapoole jõe ehituskeeluvööndit, mis on ühendatud naaberala ja planeeringuala jalgratta- ja jalgteega.

Joonistel AS-04 Põhijoonis on märgitud krundile pos nr 28 terviserada ja ehitusala, kuhu tohib rajada mänguväljakuid, palliplatse, välijõusaali, haljasala ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi. Krundile pos nr 28 märgitud ehitusalast väljapoole on lubatud paigaldada väikeinventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada valgustatud jalgteid.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 28) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab avalikult kasutatava ala vastavalt detailplaneeringus toodule välja ja annab seejärel tasuta vallale üle.

## Piirded

Tänava poole on lubatud puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kuid kinnistute vahel võib olla ka ainult võrkpiire. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Arvestada tuleb naaberkinnistute lahendusega. 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

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

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Luha teelt. Transpordimaa laiuseks on planeeritud 16,0 meetrit. Sõiduteede laiuseks on 5,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laiuseks 2,5 meetrit.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritud üksikelamu | 27 × 3 = 81 | 81 |
| Planeeritud üldkasutatav maa |  | 8 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **81** | **89** |

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

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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. Elamumaadel säilitada võimalikult palju olemasolevaid puid. 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.

Krundile pos nr 1 tuleb istutada 10 puud ja pos nr 2 – 8 tuleb istutada 7 puud. Kruntidel pos nr 9 – 27 kasvab olemasolev kõrghaljastus, seega istutamise nõue on täidetud.

Uushaljastuse rajamisel oleks sobivaks näiteks harilikud männid, sanglepad, harilikud tammed, pärnad, harilikud vahtrad, erinevad pihlakaliigid, toomingad, lodjapuud, kuslapuud, magesõstar, jõe lähedusse aga sobivad näiteks hõberemmelgad, samuti rabe remmelgas, nt sort „Bullata”.

Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

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.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Kruntide haljastuse rajamiseks tuleb koostada haljastusprojekt hoonete ehitusprojekti staadiumis. Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded” ja puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06[[1]](#footnote-1)).

### Haljastuse hinnang

Luha maaüksuse haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 26.08.2023, töö nr 463/2023.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Luha kinnistul umbes pooles ulatuses kasvavad puittaimed. Rohkem kasvab puittaimi kinnistu idaosas. Puistud ja puude ning põõsaste rühmad vahelduvad kinnistul lagedamate aladega. Puistutes on enamuspuuliigiks hall lepp, mille kõrval on levinud ka sookask. Kogu alal on levinud ka erinevat liiki remmelgad ja pajud, levinud on ka harilik toomingas, teisi puittaimede liike kasvab oluliselt vähem. Kuna alal kasvavad valdavalt kiirekasvulised ja lühiealised puuliigid liigniiskes pinnases, kus paljude puude seisukord on kehvake, seisneb enamiku puistute ning puude ja põõsaste rühmade haljastuslik väärtus biomassis. Mõistlik oleks vähemalt osa haljastust säilitada, vajalik oleks see näiteks raudtee lähedal.*

Haljastusliku hinnangus kajastatud soovitused planeeringualale:

* soovitatav on säilitada vähemalt osa puistutest nr 1, 2 ja 5, kuna need toimivad puhvertsoonina (eelkõige müraseinana) raudtee ja elamute vahel;
* puistuid säilitada vaid suuremate osade kaupa. Eriti just ala kõige idapoolsemas osas ei ole mõistlik puistutest kasvama jätta üksikuid puid ega säilitada puid väiksemate rühmade kaupa. Puistute mõningane harvendamine on võimalik, see peaks toimuma eelkõige kehvemas seisukorras puude arvelt. Põõsarinnet on võimalik harvendada tugevamalt. Seda peaks arvestama eelkõige puistute nr 5, 6 ja 7 puhul;
* puistuid nr 3 ja 14 on võimalik säilitada ka väiksemate osadena, samuti on võimalik neid tugevamalt harvendada;
* puistuid/puude ja põõsaste rühmasid nr 1, 2, 8 ja 7 on võimalik säilitada mõnevõrra väiksemate osadena, kuna esimese kahe puistu puhul kasvab puittaimi harvemini, mistõttu puud ei ole nii tundlikud teiste puude likvideerimise osas, puistud nr 8 ja 7 on aga suhteliselt väikesed ja puude kasvutingimused on olnud mõnevõrra paremad, mistõttu neid on võimalik samuti mõnevõrra väiksemate osadena (siiski mitte üksikpuudena ega mõnest puust koosneva rühmana) säilitada;
* puude ja põõsaste rühmas nt 9 kasvab suuremaid puid harvalt (hõberemmelgad) või väiksemate rühmadena (hall lepp), mistõttu seal on võimalik hõberemmelgaid säilitada üksikuna ja leppade rühmadest puude arvu vähendada;
* kui on soovi muuta jõe kallasrada ligipääsetavaks, siis tuleks selles jõe poolses osas vastavas laiuses valdavalt puistuosa likvideerida. Kasvama saaks seal jätta üksikud remmelgad, samuti osa pajusid. Suurem osa leppasid ja kaskesid tuleks aga vajalikus laiuses jõe äärest likvideerida;
* puid ei saa säilitada seal, kus pinnast tõstetakse rohkem kui 20 cm. Ka ei ole mõistlik säilitada neid puid, mille võra alla või võrast kuni 1,5 m ulatuses on tarvis teha kaevetöid, kuna eeldatavalt saavad puude juured sel juhul liialt ulatuslikult kahjustada;
* kaevetööde teostamisel säilitamisele kuuluvate puude lähistel, tuleb kindlasti arvestada säilitatavate puude juurte ulatusega (ligikaudu võra ulatuse projektsioon maapinnal ja lisaks 1,5 m), et neid mitte vigastada ja puid seeläbi kahjustada;
* alal leiduvad kanada kuldvitsa taimed oleks mõistlik koos juurtega pinnasest eemaldada, kuna taime levik on alal veel väga piiratud. Samuti jälgida, kui kasvama hakkavad uued taimed, need samuti koos juurtega pinnasest eemaldada. Kanada kuldvitsa taimejäänuseid ei tohi viia loodusesse.

### Väärtuslik niiduala

AB Artes Terrae OÜ (08.07.2021 töö nr 21071MT2) on koostanud ekspertarvamuse „Väärtuslikust niidualast Luha kinnistul”.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringu maakasutuse piirangute jääb Luha kinnistule ca 110 000 m2 suurusel alal väärtusliku niiduna määratletud maa-ala. Väärtuslikud niidualad on üldplaneeringus määratud vastavalt Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (kehtestatud maavanema 11.03.2003 korraldusega nr 356-k). Niidud on väärtuslikud eeskätt oma poolloodusliku kujunemise käigus tekkinud mitmekesise taimestiku ning maastikukujunduse aspekti tõttu.

Väljavõte ekspertarvamusest:

*Rae valla üldplaneeringus määratletud väärtuslik niiduala ei vasta suuresti Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” seletuskirjas toodud väärtuslikku niiduala määratlusele: uuringuala ei ole olemuselt puisniit, rannaniit ega loopealne. Planeeringualal on tegemist hall-lepikute puistudega, mitte niiduga. Erandiks võib pidada planeeringualal raudteeäärset niitu, mis võib olla looniidu tunnustega, kuid sealne liigiline koosseis on looniidu kohta ebatüüpiline ja liikide hulk on tagasihoidlik. Uuringuala Pirita jõe poolne vana hall-lepikuga puistu-osa (sh vana hall-lepik kinnikasvava tiigi ja Pirita jõe vahel uuringuala kaguosas) omab vääriselupaiga tunnuseid ja on ökoloogiliselt väärtuslik, mistõttu uuringualal ligikaudu Pirita jõe kalda piiranguvööndi ulatuses tuleb tänane maastikuline liigendatus ja välja kujunenud puistu (taimestik üldiselt) säilitada.*

Planeeritud elamumaade hoonestusalad ei ulatu planeeringualal asuvale looniidu tunnustega alale ning jäävad väljapoole Pirita jõe piiranguvööndit. Pirita jõe piiranguvööndisse on lubatud rajada mänguväljakuid, palliplatse vms ja haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi, kuid nende rajamisega ei mõjutata vööndis olemasolevat maastiku liigendatust.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

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

Ehitusjäätmed tuleb tekkekohas liigiti koguda ning need üle andma jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale.

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.

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

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

## Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

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

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest.

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

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

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

## Tehnovõrkude lahendus

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

## 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.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 14,70 ha

Kavandatud kruntide arv 31

Krunditava ala maa bilanss:

üldkasutatav maa 74 827 m² 51%

elamumaa 58 877 m² 40%

transpordimaa 13 300 m²  9%

# 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 oma iseloomult (üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

Lähtetingimused:

* Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on looduslik rohumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ja Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 17.03.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid. Pirita jões asub kaks kaitse all olevat III kategooria liiki, kuid Pirita jõgi jääb ehitustegevusest vähemalt 50 meetri kaugusele;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (17.03.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

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;
* radoon.

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. 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[[2]](#footnote-2)+Ctr[[3]](#footnote-3)ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra 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 4. 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.

## Põhjavee kaitse

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

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 100 – 150 kBq/m3(Eesti pinnase radooniriski kaart, 2025. aasta seisuga).

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 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.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleks-luba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksikelamud.

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 § 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 § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 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 registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. 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 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.

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 rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. 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. 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:

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

Kohustuse täitmise eelduseks on selleks vajalike kinnistute osade võõrandamine või reaalservituudi / isikliku kasutusõiguse seadmine ning ehituslubade väljastamine kohaliku omavalitsuse poolt.

Planeeringut on võimalik ellu viia etapiviisiliselt. Elluviimise kava on jagatud kaheks etapiks, mille alad on määratletud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Planeeringuala etapiviisiline elluviimise tingimused sätestatakse valla ja huvitatud isiku poolt sõlmitavas lepingus. Planeeringu etapiviisiline elluviimine ei välista võimalust seda teostada üheaegselt kogu planeeringuala ulatuses.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste teede ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel.

1. Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/pesitsusrahu>. [↑](#footnote-ref-1)
2. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-2)
3. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-3)