

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI

II JOONISED

- DP-1 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust
- DP-2 Situatsiooniskeem
- DP-3 Kontaktvööndi skeem
- DP-4 Tugiplaan
- DP-5 Põhijoonis
- DP-6 Tehnovõrkude koondplaan

III MENETLUSDOKUMENDID

IV LISAD

- Võrguvaldajate tehnilised tingimused
- Uuringud

V KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRJA SISUKORD

1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
1.1	<i>Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:</i>	4
1.2	<i>Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:</i>	5
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1	<i>Planeeringuala asukoht ja iseloomustus</i>	6
2.2	<i>Planeeringuala maakasutus ja hoonestus</i>	6
2.3	<i>Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus</i>	6
2.4	<i>Olemasolevad teed ja juurdepääsud</i>	6
2.5	<i>Olemasolev tehnovarustus</i>	7
2.6	<i>Olemasolev haljastus ja keskkond</i>	7
2.7	<i>Kehtivad piirangud</i>	8
3	PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	8
3.1	<i>Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs</i>	8
3.2	<i>Vastavus Rae valla üldplaneeringule</i>	9
3.3	<i>Planeeringuala kontaktalal kehtestatud detailplaneeringud:</i>	10
3.4	<i>Planeeringu eesmärk</i>	12
4	PLANEERINGU ETTEPANEK.....	12
4.1	<i>Krundijaotus</i>	12
4.2	<i>Hoonestusalad ja kruntide ehitusõigus</i>	12
4.3	<i>Ehitiste arhitektuurinõuded</i>	14
4.3.1	<i>Piirded</i>	15
4.4	<i>Planeeringu hoonestustingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Peetri alevik)</i>	16
4.5	<i>Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted</i>	17
4.5.1	<i>Liiklusolukorra ja -lahenduse analüüs</i>	17
4.5.2	<i>Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted</i>	19
4.6	<i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	21
4.6.1	<i>Haljastus</i>	21
4.6.2	<i>Jäätmekäitlus</i>	23
4.7	<i>Vertikaalplaneerimine</i>	24
4.8	<i>Energiaõhusus ja -tarbimise nõuded</i>	24
4.9	<i>Tehnovõrkude lahendus</i>	25
4.9.1	<i>Veevarustus</i>	25
4.9.2	<i>Tuletõrjerveevarustus</i>	25
4.9.3	<i>Reoveekanaliseerimine</i>	26
4.9.4	<i>Sademevee ärajuhtimine</i>	26

4.9.5 Elektrivarustus	27
4.9.6 Tänavavalgustus	28
4.9.7 Telekommunikatsioonivarustus	28
4.9.8 Soojusvarustus	29
4.10 Tuleohutusnõuded	29
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	30
4.12 Kitsendused ja servituutide vajaduse määramine	30
5 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED	32
5.1 Võimalikud majanduslikud mõjud	32
5.2 Võimalikud kultuurilised mõjud	32
5.3 Võimalikud sotsiaalsed mõjud	32
5.4 Võimalik mõju looduskeskkonnale	32
5.5 Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele ja meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks	32
5.5.1 Ehitustegevus	33
5.5.2 Haljastus, taimestik ja loomastik	33
5.5.3 Pinna- ja põhjavesi, sademe- ja reovee kogumine ja ärajuhtimine	34
5.5.4 Jäätmeteke	35
5.5.5 Olemasoleva liikluse mõju planeeringualale ning planeeringulahenduse mõju liikluskoormusele ja -korraldusele	35
5.5.6 Müra ja vibratsioon	36
5.5.7 Soojusaared	36
5.5.8 Välisõhk sh õhu kvaliteet	37
5.5.9 Radoonioht ja selle vähendamine	37
5.5.10 Insolatsioonitingimused	38
5.5.11 Valgustus	38
5.5.12 Õnnetused ja avariid ning oht inimeste tervisele ja keskkonnale	38
5.6 Keskkonnalubade taotlemise vajadus	39
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA TINGIMUSED	40
6.1 Elluviimise tegevuskava etapid	40
6.2 Täiendavad tingimused	40

I SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
- katastriüksuse geodeetiline alusplaan
- detailplaneeringu algatamise taotlus 25.11.2021
- Transpordiameti 17.06.2022 kiri nr 7.2-2/22/11894-2
- Rae valla, huvitatud isiku Küti Arendus OÜ ning detailplaneeringu koostaja Guru Projekt OÜ vahel 27.06.2022 digiallkirjastatud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsu tee väljaehitamiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks
- Rae Vallavalitsuse 05.07.2022 korraldus nr 981 „Peetri alevik Küti tee 43 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel arvestatakse järgmiste seaduste, õigusaktide ja standarditega:

- planeerimisseadus
- ehitusseadustik
- liiklusseadus
- keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrus nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase”
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded"

- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“
- keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- keskkonnaministri 16.01.2007 määrus nr 4 “Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused”
- sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”
- Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava 2017–2028
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri
- Eesti standard EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”
- Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- TVG Grupp OÜ geodeetiline mõõdistus 20.09.2021, töö nr 0921-11-G
- Tulelaev OÜ Radoonitõrjekeskus, Küti tee 43, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, DP, radoonisisalduse mõõtmine pinnasest, Raport, 22.08.2022
- dendroloogiline inventeerimine 29.08.2022, Mariana Simson, töö nr 150822/10

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Adress: Harju maakond, Rae vald, Peetri alevik, Küti tee 43
Katastritunnus: 65301:001:4248
Katastriüksuse suurus: 12 815 m²
Katastriüksuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

Planeeringuala suurusega ca 1,3 ha asub Harjumaal Rae valla põhjaosas Peetri aleviku lääneservas. Ülemiste järv jääb Küti tee 43 kinnistu loodenurgast ca 140 m kaugusele lääne suunas.

Juurdepääs maaüksusele on kohalikult teelt nr 6530030 – Küti teelt. Lähim suurim tee, riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) asub vahetult planeeringuala kõrval läänes.

2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Küti tee 43 katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Kinnistul asub maakelder, mida ei ole Ehitisregistrisse kantud ning mis on ette nähtud planeeringulahenduse elluviimisel lammutada.

2.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

<i>ilmakaar</i>	<i>aadress</i>	<i>katastritunnus</i>	<i>pindala m²</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>hoonestus</i>
põhjas	Küti tee T2	65301:001:3218	4 425	L – transpordimaa 100%	–
kirdes	Küti tee 41	65301:001:4247	2 051	E – elamumaa 100%	üksikelamu
idas	Küti tee 39	65301:001:4245	5 465	E – elamumaa 100%	üksikelamu
kagus	Tammiku põik 1	65301:001:2636	6 955	E – elamumaa 100%	korterelamu
läänes	11330 Järveküla – Jüri tee L15	65301:001:4246	887	L – transpordimaa 100%	–

2.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs maaüksusele on kohalikult teelt nr 6530030 Küti teelt.

Lähim suurim tee, riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) asub vahetult planeeringuala kõrval läänes.

Lähim ühistranspordi peatus „Järveveere” asub riigi kõrvalmaanteel nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ca 415 m kaugusel planeeringualast põhjasuunas.

2.5 Olemasolev tehnovarustus

Detailplaneeringu alal puudub tehnovõrkudega varustus. Maaüksus piirneb põhjast ja läänest Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliinidega.

2.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on valdavalt tasase reljeefiga. Planeeringuala idaosas on kaks madalat ca 0.3 m sügavust kraavi. Ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 38,78 m planeeringuala põhjapiiril oleva kuhjatise ning idaosas paikneva kraavi 37.15 m vahel.

Tuginedes pinnasest radoonisisalduse mõõtmise raportile, mille käigus mõõdeti planeeringualal kõrgeimaks radoonisisalduseks 89 kBq/m³, liigitub territoorium kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

Planeeringualal viidi 2022 suvel läbi dendroloogiline inventeerimine.

Ala on liigniiske ja angervaksa kasvukohatüüp. Ala on niiske kuna liikuv põhjavesi asub perioodiliselt kõrgel, kevadel ulatub maapinnale ja suve teisel poolel on muld parasniiske leostunud gleimuld.

Inventeerimise tulemusena selgus, et Küti tee 43 maa-alal kasvab 9 liiki lehtpuid – sookask, paju, pappel, raagremmelgas, hõberemmelgas, harilik saar, harilik toomingas, harilik vaher ja aed-õunapuu. Okaspuudest kasvavad harilik kuusk ja harilik mänd.

Alal ei kasva kaitsealuseid liike ja ei esine looduslikku tasakaalu ohustavaid võõrtaimeliike.

Alal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust v.a maaüksuse põhjapiiri vahetus läheduses kasvav II klassi väärtuslik puittaim – harilik mänd. Alal kasvavad peamiselt raagremmelgad ja pajud. Raagremmelgad on osaliselt kuivanud, viltu ja murdunud. Alal kasvab ka paar sookaskede grupp, mis on perspektiivsed ja oleks soovitatav võimalusel säilitada. Esimeses rindes kasvab ka 2 harilikku mändi, mis on ilusa võraga ja oleks soovitatav võimalusel säilitada. Kinnistu keskel kasvab harilike vahtrate rida. Puud on viltu, vanad ja perspektiivsed.

Kõige suurem puu kinnistul on hõberemmelgas. Puu on küll ilusa võraga, aga tüvel on pajutaeliku seen-viljakeha. See on märk sellest, et puu on kahjustatud tüvemädanikuga. Puu tuleks likvideerida.

Kinnistu keskel on vana viljapuuaed, kus kasvavad vanad aed-õunapuud. Puud on perspektiivsed ja tuleks likvideerida.

Esimese rinde puude vahel kasvavad ka üksikud isetekkelised alamõõdulised harilikud saared ja harilikud toomingad.

Kinnistu ida-, lõuna- ja lääneservas kasvavad põõsarindes pajud. Ala keskel kasvavad põõsarindes must sõstar, harilik vaarikas ja harilik lodjapuu. Alustaimestik on hõre.

Alalt oleks soovitatav likvideerida raagremmelgad, vanad harilikud vahtrad, pajud, isetekkelised harilikud saared, harilikud toomingad.

2.7 Kehtivad piirangud

Kinnistusregistrisse ei ole Küti tee 43 maaüksuse kohta kitsendusi kantud.

Planeeringualal tuleb arvestada järgmiste olemasolevate piirangutega:

- elektripaigaldise kaitsevöönd
- riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) kaitsevöönd 30 m teekatte välimisest servast.

3 PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

3.1 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala (olemasolev Küti tee 43 kinnistu, katastritunnusega: 65301:001:4248) suurusega 12 815 m² asub Harjumaal Rae valla põhjaosas Peetri alevikus juurdepääsuga kohalikul teel nr 6530030 – Küti teel.

Lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel nr DP-3 „Kontaktvööndi analüüs”. Käsitletav kinnistu asub vaadeldud ala lääneosas. Ülemiste järv jääb Küti tee 43 kinnistu loodenurgast ca 140 m kaugusele lääne suunas.

Planeeringuala piirneb läänekaares olemasoleva riigi kõrvalmaanteega nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ja põhjas kõrvaltänava kohaliku teega nr 6530030 – Küti teega. Küti tee 43 maaüksus piirneb lisaks transpordimaa sihtotstarbega maaüksustele ka elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega idas ja lõunas.

Rae vallas on viimastel kümnenditel toimunud hoogne ehitustegevus. Selle tulemusena on Rae valla Tallinna piiri lähedane ala täitunud nii elamute kui ühiskondlike hoonetega ning riigi põhimaantee nr 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa (Tartu mnt) äärne ala äri- ja tootmishoonetega.

Valdavaks maakasutuse sihtotstarbeks vaadeldud piirkonnas on elamumaa sihtotstarve. Esineb ka maatulundusmaad, eelkõige planeeringualast lääne ja põhja suunas. Esindatud on ka ühiskondlike ehitiste maad – Leerimäe tee 1 kinnistul (linnulennult ca 390 m kaugusel planeeringualast kagus), kus asub Leerimäe Lasteaed, ning linnulennult ca 800 m kaugusel ida suunas asub Peetri Lasteaed-Põhikool koos staadioni ja mänguväljakutega. Vaadeldud piirkonnas on ka hoonestatud ärimaa sihtotstarbega maaüksusi nagu planeeringualast kirde suunas ca 570 m kaugusele jääv Peetri Keskuse kinnistu ning ca 1 130 m kaugusele jääv Selveri kinnistu. Kirde suunas jääb ka spordihoone – Rae Keegel koos jõusaaliga. Lähim avalik puhkeala asub linnulennult ca 500 m kaugusel kirdesuunas Kungla tee 43, Kopli tee 7 ja 9 maaüksustel. Kõrge rekreatiivse väärtusega on ala Ülemiste järve ääres, kuhu on ette nähtud liikumis- ja matkarajad. Tegemist on kiiresti areneva elamupiirkonnaga, kus on olemas ka elamisfunktsiooni toetavad vajalikud sotsiaal- ja ühiskondlikud objektid, samuti teenuseid ja töökohti pakkuvad ettevõtted.

Piirkond on hoonestatud valdavalt 2-korruseliste üksik-, paaris-, rida- ja korterelamutega. Siiski leidub piirkonnas ka märkimisväärset arvu nii juba olemasolevaid kui ehitamisjärgus 3-korruselisi kortermaju ning detailplaneeringu ala kvartalis ka kuus 4-korruselist korterelamut.

Vahetult planeeringuala kõrval, Küti tee 39 ja 41 kinnistutel, asuvad ühepereelamud, planeeringualast kagus Tammiku põik 1 kinnistul asub 24 korteriga 2-korruseline kortermaja. Lähinaabruses Tammiku põik 3 asub kaks 3-korruselist korterelamut, kummaski 20 korterit. Küti tee 37 kinnistule on ehitatud 3 kokku 36 korteriga 4-korruselist korterelamut. Samuti on kohalikust teest nr 6530030 – Küti teest põhjapoole ehitatud 6 kokku 126 korteriga 3-korruselist korterelamut. Seega lähinaabruse asustustihedus on üsna kõrge.

Planeeringuala lähinaabruse 90 maaüksuse keskmine hoonestustiheduse näitaja on 0,32, sealjuures korterelamute puhul keskmiselt ca 0,6. Detailplaneeringu ala hoonestatavate kruntide maksimaalseks hoonestustiheduseks kokku on lubatud 0,3, mis teeb kogu planeeringuala peale hoonestustiheduseks 0,26.

Vaadeldud piirkonna hoonestuslaad on mitmekesine – esineb nii vanemat kui suuremas osas uuemat hoonestust, nii funktsiilis lamekatustega kui viilkatustega hooneid, nii kivi-, puit- kui krohvitud fassaadi.

Ühistranspordi kasutamise võimalus on piirkonnas olemas. Lähim ühistranspordi peatus „Järveveere” asub riigi kõrvalmaanteel nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ca 415 m kaugusel planeeringualast põhjasuunas. Ca 850 m kaugusel idasuunas asub kohalikul teel nr 6530030 – Küti teel Peetri Lasteaed-Põhikooli kõrval bussipeatus „Peetri”.

3.2 Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering näeb ette valla põhjaosa elamupiirkonnana, kus asuvad vaheldumisi aedlinnaised ja kortermajadega piirkonnad, ning mis omab piirkondlikku, esmaseid elukondlikke ning avaliku sektori teenuseid pakkuvat keskust Peetri alevikus.

Planeeringuala asub Rae valla üldplaneeringuga määratud perspektiivsel elamumaa maakasutuse juhtotstarbega alal. Üldplaneeringus mõeldakse selle all väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustuselal. Üldplaneeringu hoonestustingimused lubavad ehitada rida-, paaris- ja kahepereelamuid üksnes läbivate teede äärde ja ristmikele. Ridaelamud tohivad olla kuni 4-boksilised, koormusindeksiga 600. Ühepereelamute täisehitusprotsent on lubatud 10...15%, olenevalt krundi suurusest. Lubatud korruselisus ja kõrgus ühepere- ja ridaelamute puhul on 2 korrust ja 8 m.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule nähakse olemasolevale Küti tee 43 kinnistul ette 5 elamumaa sihtotstarbega krundi ning ühe transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine. Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) kui läbiva tee äärde on kolmele krundile kavandatud 3 ridaelamut kokku 12 boksigi. Sisekvartali poole on kavandatud 2 ühepereelamut.

Rae valla üldplaneering näeb haljastuse osas ette krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Planeeringuala kohta tähendab see ca 43 puud, mis on põhimõttelises haljastuse lahenduses kruntidele ette nähtud.

Üldplaneeringu nõuete ja tingimustega on planeeringulahenduses arvestatud. Kavandatav detailplaneeringu lahendus vastab kehtiva Rae valla üldplaneeringu tingimustele.

3.3 Planeeringuala kontaktalal kehtestatud detailplaneeringud:

Planeeringuala lähiümbrus on valdavalt detailplaneeringutega kaetud (vt joonis DP-3 – Kontaktvööndi analüüs).

Lähipiirkonnas on kehtestatud järgmised detailplaneeringud (20.05.2022 seisuga):

nr	kehtest. kuup.	DP nimetus	DP eesmärk
1	2022.01.18.	Vana-Tartu mnt 15 katastriüksuse ja lähiala DP	moodustada 2 elamumaa sihtotstarbelist kinnistut
2	2021.05.18.	Kopli tee 25 kinnistu DP	ridaelamud
3	2021.02.23.	Nurkse kinnistu ja lähiala DP	korterelamud
4	2021.02.23.	Kopli tee 54 kinnistu DP	elamu
5	2020.05.19.	Kungla tee 36 kinnistute ja lähiala DP	tervisekeskuse rajamine
6	2019.10.01.	Mõigu tee 11 kinnistu ja lähiala DP	ehitusõiguse määramine korterelamutele
7	2019.09.10.	Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala DP	elamumaa, ärimaa, üldmaa ja transpordimaa kruntide moodustamine
8	2017.09.05.	Kasemetsa kinnistu ja lähiala DP	üksikelamukruntide moodustamine
9	2017.02.21.	Pargi tee 4 kinnistu ja lähiala DP	ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi moodustamine
10	2016.07.26.	Küti tee 41 kinnistu ja lähiala DP	elamumaa krundid
11	2015.06.30.	Kuldala tee 23 kinnistu DP	hoonestusala täpsustamine
12	2015.05.26.	Kalmu kinnistu DP	ärimaa krunt
13	2012.10.09.	Veesaare ja Lepasaare kinnistute ning lähiala DP	ärimaa- ja elamumaa krundid
14	2012.06.05.	Peetri kooli ja lasteaia maa-ala ja lähiala DP	teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa
15	2012.03.27.	Peetri külaplatsi ja lähiala DP	külaplatsi rajamine
16	2008.09.02.	Männiku II kinnistu DP	korter- ja galeriidelamud
17	2008.08.12.	Kaare tee 2 ja 6 DP	lasteaed
18	2008.04.02.	Järvemetsa kinnistu DP	ühepere, paarismaja- ja ridaelamukrundid
19	2007.06.12.	Salu tee 60, 62, 65 kinnistute DP	korterelamukruntideks muutmine

20	2007.06.12.	Kopli kinnistu DP	ühepere-, rida- ja korterelamu krundid
21	2007.05.15.	Tammiku 2 kinnistu DP	ridaelamu
22	2007.05.02.	Vägeva tee 38 ja 38a kinnistute DP	galeriimaja
23	2006.10.31.	Leerimäe kinnistu DP	ühepere- ja ridaelamu krundid
24	2006.08.15.	Irise kinnistu DP	kinnistu jagamine ja sihtotstarbe muutmine ärimaaks
25	2006.08.15.	Otsa kinnistu DP	korter- ja ridaelamud, ühepereelamud
26	2006.06.06.	Kaljuvee kinnistu DP	4 üksikelamu krunti
27	2006.03.28.	Männiku I kinnistu DP	elamumaa krundid
28	2006.02.28.	Roosaare tee piirkonna DP	elamumaa krundid
29	2006.01.24.	Kooli ja lasteaia maa-ala DP	kool ja lasteaed
30	2006.05.23.	Heki tee 9 kinnistu DP	elamumaa jagamine kaheks elamukrundiks
31	2006.02.21.	Kasemetsa 2 kinnistu DP	sihtotstarbe muutmine elamumaaks
32	2005.11.01.	Aasa tn 8 ja 12 ning Aasa põik 2 kinnistute DP	elamu- ja ärikrundid
33	2005.08.24.	Leerimäe tee 10 kinnistu teise osa DP	ühepere- ja ridaelamud
34	2005.06.07.	Kuldala kinnistu DP	rida- ja korterelamud
35	2004.12.21.	Kasemetsa ja Peetri tee I kinnistu DP	6 ühepereelamu krunti
36	2004.04.27.	Leerimäe II kinnistu DP	7 pereelamut, 4 ridaelamut
37	2004.04.13.	Uusmaa ja Vägeva kinnistute DP	elamumaa krundid
38	2003.03.11.	Salu kinnistu pereelamute grupi DP	pereelamukrundid
39	2003.02.11.	Suurekivi kinnistu DP	ühepereelamu krundid
40	2002.08.13.	Aasa tn 1, 2, 4, 13 ja 15 kinnistu DP	ühepereelamu krundid
41	2002.05.14.	Järveääre pereelamute grupi DP	ühepereelamute krundid
42	2002.04.09.	Leerimäe I pereelamute grupi DP	10 pereelamut
43	2002.03.19.	Häälipurme pereelamute grupi DP	39 pereelamut
44	1999.05.18.	Aasa II kinnistu pereelamute ja teeninduskompleksi DP	ühepereelamu krundid

Rae vallas toimunud hooga planeerimis- ja ehitustegevuse tulemusena on Tallinna piiri lähedane ala täitunud nii elamute kui äri- ja tootmishoonetega. Samuti on piirkonda rajatud sotsiaalobjekte nagu kool ja lasteaiaid.

3.4 Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada väljakujunenud elamupiirkonnas Rae vallas Peetri alevikus olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust elamumaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse lahenduste põhimõtted.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

4 PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1 Krundijaotus

Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest 5 elamumaa sihtotstarbega krundi ning 1 transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine.

KRUNTIDE MOODUSTAMINE						
<i>pos</i>	<i>olemasolev aadress</i>	<i>aadressi ettepanek</i>	<i>plan. sihtotstarve</i>	<i>plan. suurus m²</i>	<i>moodustatakse kinnistust</i>	<i>senine sihtotstarve</i>
1	Küti tee 43	Küti tee 43a	E	2 400	65301:001:4248	M
2	Küti tee 43	Küti tee 43b	E	2 400	65301:001:4248	M
3	Küti tee 43	Küti tee 43c	E	2 400	65301:001:4248	M
4	Küti tee 43	Küti tee 43d	E	2 000	65301:001:4248	M
5	Küti tee 43	Küti tee 43e	E	2 000	65301:001:4248	M
6	Küti tee 43	Küti tee 43f	L	1 615	65301:001:4248	M

E – elamumaa

L – transpordimaa

M – maatulundusmaa

4.2 Hoonestusalad ja kruntide ehitusõigus

Riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) kaitsevööndisse, 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast, ei ole hoonestusalasid ette nähtud. Ridaelamumaa kruntide hoonestusala piir ühtib tee kaitsevööndi piiriga. Eramumaa kruntide hoonestusala piir on määratud 10 m kaugusele sisetest.

Ridaelamukrundile pos 1 on lubatud 1 abihoone (näiteks kvartaliülese ühise jäätmemaja) ja eramumaa kruntidele kummalegi 2 abihoone rajamine. Abihoonete sh ka mitte ehitusloa kohustuslike abihoonete ehitisealune pind peab mahtuma krundile lubatud maksimaalse ehitisealuse pinna sisse, sealjuures on krundi abihoonetele lubatav suurim ehitisealune pind kokku 80 m². Ridaelamumaa kruntidele pos 2 ja 3 on lubatud ka rajatiste nagu jäätmekonteinerite aediku või jäätmekonteinerite katusealuse püstitamise.

Krunt pos 1:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise 4-boksiga ridaelamu ja ühe abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 400 m²
- krundi sihtotstarve: EEr 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu + 1 abihoone
- suurim lubatud ridaelamu bokside arv: 4
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 400 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamul 2 / -1, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 8 m, abihoonel 5 m
- minimaalne koormusindeks: 600
- maksimaalne hoonestustihedus: 0,33
- parkimiskohtade arve: min 2 parkimiskohta boksi kohta

Krunt pos 2:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise 4-boksiga ridaelamu ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 400 m²
- krundi sihtotstarve: EEr 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu
- suurim lubatud ridaelamu bokside arv: 4
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 400 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 / -1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m
- minimaalne koormusindeks: 600
- maksimaalne hoonestustihedus: 0,33
- parkimiskohtade arve: min 2 parkimiskohta boksi kohta

Krunt pos 3:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe 2-korruselise 4-boksiga ridaelamu ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 400 m²
- krundi sihtotstarve: EEr 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ridaelamu
- suurim lubatud ridaelamu bokside arv: 4
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 400 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: 2 / -1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: 8 m
- minimaalne koormusindeks: 600
- maksimaalne hoonestustihedus: 0,33
- parkimiskohtade arve: min 2 parkimiskohta boksi kohta

Krunt pos 4:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamul 2 / -1, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 8 m, abihoonel 5 m
- suurim lubatud täisehitusprotsent: 15%
- maksimaalne hoonestustihedus: 0,25
- parkimiskohtade arv: min 2 kohta

Krunt pos 5:

Krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks.

- krundi pindala: 2 000 m²
- krundi sihtotstarve: EE 100%
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 üksikelamu + 2 abihoonet
- suurim lubatud hoonete ehitisealune pind: 300 m²
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamul 2 / -1, abihoonel 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul 8 m, abihoonel 5 m
- suurim lubatud täisehitusprotsent: 15%
- maksimaalne hoonestustihedus: 0,25
- parkimiskohtade arv: min 2 kohta

Transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 6 ei ole ehitusõigust ette nähtud.

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestuse projekteerimisel arvestada keskkonnateadlikkuse ja energiasäästu põhimõtetega, järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõnõudega. Lisaks tuleb elamud projekteerida vastavalt Eesti standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”, Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” ning Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Planeeringualal asuv olemasolev maakelder on ette nähtud lammutada.

Ridaelamute ja üksikelamute arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada võimalusel olemasolevate elamute hoonestuslaadiga planeeringuala naabruses. Soovitav on moderne energiasäästlik arhitektuur.

Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Fassaadide kujundamisel kasutada viimistlusmaterjale nagu näiteks värvitud krohv, betoon, puit, metall, klaas ja/või nende kombinatsioon. Eelistada omadustelt kauakestvaid materjale. Imiteerivate materjalide ja ümarpalkfassaadi kasutamine ei ole lubatud. Vältida tuleks liiga kirevaid ja intensiivseid fassaadide värvitoone. Abihooned peavad arhitektuurselt sobima elamute arhitektuuriga.

Detailplaneeringus on määratud planeeritud hoonestuse põhimahu ehitusjooned nii ridaelamutele kui üksikelamutele. Ridaelamute bokside liigenduse tagamiseks võib hoonete osasid rajada ka ehitusjoonest ühele või teisele poole ning ühepereelamute abihooneid ja hoonete osasid võib rajada samuti ehitusjoonest erinevalt, kuid kõik hooneosade ja abihoonete paigutused peavad jääma hoonestusala piiride sisse.

Hoonete kõrgus on piiratud – elamutel maksimaalselt 2 korrust ja 8 m, abihoonetel 1 korrus ja 5 m.

Hoonete lubatud katusekalle on 0°... 30°.

Hoonete ± 0.00 = 38.10...38.60.

Detailplaneeringus ei määrata hoonete sokli ja räästa kõrgust maapinnast, sest selleks puudub alus, kuna vahetus läheduses puudub üheselt väljakujunenud vastavate sarnaste näitajatega hoonete kogum, mille sokli- ja räästakõrgusi peaks ka planeeritud hoonestus järgima. Planeeringuala siseselt tuleb siiski tagada kõigil ridaelamutel ühtne katusekalle ja räästa kõrgus ning kahe eramu katusekalded ja räästa kõrgused peavad ühtima.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Rae valla arhitektiga.

4.3.1 Piirded

Piire on lubatud planeeringuala välisperimeetrile ning üksikelamu kruntide piiridele, ridaelamute kruntide omavahelistele piiridele ei ole piirdeaiaid soovitatavad.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on lubatud puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire, võib kasutada hekiga võrkpiiret. Piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Piirde kõrguse ja kujunduse osas arvestada piirkonnas olemasolevate piiretega ning hoonestuse arhitektuurse ilme ja materjalikäsitlesega. Piirete lahendused peavad sobima elamute arhitektuurse lahendusega.

Planeeringuala asub riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri tee (Vana-Tartu maantee) kõrval, kuid tulenevalt Rae valla üldplaneeringu tingimustest ei saa teepoolsel piiril kasutada parimaid müratõkkelahendusi vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad” punktide 6.7.3 nagu näiteks kõrge kivimüür. Teepoolsele piirile võib rajada 1,5 m kõrguse topeltlaudadega lattaia, mida on vaja müra tõkestamiseks täiendada mitmeastmelise haljastusega maanteeäärsetel kruntidel.

Riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla – Jüri tee (Vana-Tartu maantee) poolne piirdeaed ei tohi takistada nähtavust nähtavuskolmnurgas.

Piirdeaedade väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Piirete lahendus täpsustatakse projekteerimisfaasis.

4.4 Planeeringu hoonestustingimuste võrdlus Rae valla üldplaneeringu hoonestustingimustega (Peetri alevik)

<i>tingimus</i>	<i>üldplaneering</i>	<i>detailplaneering</i>
<i>krundi suurus</i>	min 1 500 m ²	ridaelamumaa krundid 2 400 m ² , ühepereelamumaa krundid 2 000 m ²
<i>krundi sihtotstarve</i>	ühepereelamud; rida-, paaris- ja kahepereelamud läbivate teede ääres ja ristmikel; korterelamud vaid Peetri ja Assaku aleviku keskuses, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused	ridaelamud, ühepereelamud
<i>krundi täisehitus</i>	ühepere-, kahepere- ja paariselamutel 10–15%, olenevalt krundi suurusest; ridaelamud kuni 4 boksilised, koormusindeks 600; korterelamute koormusindeks 300	ridaelamutel koormusindeks 600, ühepereelamutel krundi täisehitus kuni 15%
<i>kõrgus ja korruselisus</i>	ühepereelamud 2 korrust 8 m; rida-, paaris- ja kahepereelamud 2 korrust 8 m;	2 korrust kõrgusega 8 m
<i>haljastus</i>	krundi iga 300 m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m; läbivate teede äärde puudeallee	puude arv vastavalt tingimusele ette nähtud; esitatud nõue puudeallee ning mitmerindelise haljastuse rajamiseks Vana-Tartu mnt äärde
<i>abihooned</i>	kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m ² , kõrgus kuni 5 m)	ühepereelamutel lubatud kuni 2 abihoonet suurima ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m ² kõrgusega kuni 5 m, ridaelamukrundil pos 1 lubatud 1 abihoone
<i>ehitusjoon</i>	läbiv tee – 20 m kaugusel sõiduteest; piirkonna sisetee – 10 m ²)	planeeringus määratakse ehitusjoon nii ridaelamutele kui üksikelamutele
<i>katuse kalle, räästa kõrgus</i>	järgida kontaktvööndi üldist lahendust	kuna lähinaabruses on ehitatud väga erineva arhitektuurse lahenduse ning katusekalletega hooneid, siis puudub konkreetne katuse tüüp, millest lähtuda; samuti ei asu naaberhooned vahetus läheduses, et saaks

		järgida tänaval levinud ühtset räästa kõrgust; planeeringus on seatud nõue tagada kõigil ridaelamutel ühtne katuse kalle ja räästa kõrgus ning eramutel omavahel ühtne katuse kalle ja räästa kõrgus
<i>piirded</i>	puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire; võrkpiire hekiga; kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	lubatud lahendada vastavalt ÜP tingimustele

Detailplaneeringu lahendus vastab Rae valla kehtiva üldplaneeringu hoonestustingimustele.

4.5 Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

4.5.1 Liiklusolukorra ja -lahenduse analüüs

2018 aastal analüüsis Osasihing (Inseneribüroo) Stratum Männiku II kinnistu detailplaneeringu raames riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ja kohaliku tee nr 6530030 – Küti tee ristmikku oma töös „Harjumaa, Rae vald, Peetri küla. Männiku II kinnistu DP liiklusuuring ja tee 11330 – tee ristmiku liiklusprognos.” Männiku II detailplaneeringu alale oli planeeritud 422 parkimiskohta.

Analüüsi ettepanekud ja kokkuvõte sisaldasid muuhulgas järgmist:

- *Nähtavus Küti teelt vasakule peateele on ligikaudu 85 meetrit (hea ja rahuldava lähtetaseme vahel), kui arvestada kiiruspiiranguga 40 km/h (projektkiirus = kiiruse piirang). Samas on hinnanguliselt kiiruse ületajate hulk sellel teelõigul suur. Võimaluse korral oleks hea nähtavuse parandamine Küti teelt vasakule – selleks on vajalik Küti tee 43 kinnistul haljastuse piiramine (kokkuleppel kinnistu omanikuga);*
- *Soovitav on rakendada täiendavaid meetmeid, et suurimast lubatud kiirusest 40 km/h ka kinni peetakse.*

Rekonstrueeritav kõrvalmaantee 11330 ja Küti tee reguleerimata ristmik suudab Männiku II kinnistu DP-s ette nähtud objektide liikluse teenindada rahuldaval tasemel (teenindustasemed hommikusel ja õhtusel tippunnil vastavalt B ja C). Tähelepanu tuleb pöörata ristmiku Assaku poolsele harule, kus on järsk kurv. Liiklusohutuse seisukohalt on tähtis, et suurimat lubatud kiirust 40 km/h ei ületataks ning võimaluse korral oleks tagatud heal lähtetasemel nähtavus Küti teelt vasakule (ehk üle 90 meetri).

Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud 28 auto võimalik lisandumine riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ja kohaliku tee nr 6530030 – Küti tee ristmikule.

ViaVelo Inseneribüroo OÜ teedeinsener R. Mäe analüüsis detailplaneeringuga kavandatava liikluse mõju järgmiselt:

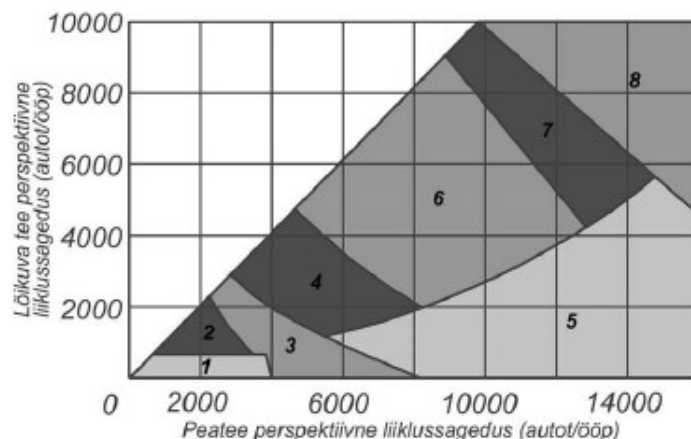
Vana-Tartu maantee (riigi kõrvalmaantee Järveküla-Jüri tee nr 11330) liiklussagedus oli 2 940 autot ööpäevas aastal 2021. Kohalikku teed nr 6530030, Küti teed (suunaga riigi kõrvalmaanteele nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee)), kasutab igapäevaselt ligikaudu 100 majapidamist ehk riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ristumisalal võib maksimaalselt pöördeid sooritada ligikaudu 100 autot tunnis. Seega on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid” lisa „Maanteede projekteerimisnormid” joonisele 5.1 kohaliku tee nr 6530030 Küti tee ja kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee) ristumisalale sobilik lihtristmik.

Normide põhjal võib ristmiku tüüp samaks jääda ka siis, kui riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee) liiklussagedus tõuseb 4 000 autoni ööpäevas. Kohaliku tee nr 6530030 Küti tee liiklussagedus enam tõenäoliselt suurel määral ei kasva, kuna piirkond on juba välja arendatud (vt Maa-ameti kaardi väljavõtet).



Eeldusel, et riigi kõrvalmaanteel nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee) liigub tipptunnil 400 sõidukit Tallinna poole ja 100 sõidukit sooritab kohalikult teelt nr 6530030 Küti teelt parempöört, on ristumisala teenindustase A. Kui sagedus kasvab 500 autoni tunnis, siis on teenindustase B ja 600 sõiduki puhul on teenindustase C. Ristumisala on ummistunud, kui kõrvalmaanteel nr 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu maantee) sõidab Tallinna poole 1100 sõidukit tunnis ehk AKÖL 11 000 autot ööpäevas.

(7) Ristmiku tüübi esmasel valikul tuleb lähtuda joonisest 5.1. Väikest ringristmiku ei kavandata üleeuroopalise teedevõrgu maanteele ja suure raskeliikluse liiklussagedusega maanteele.



Tähised joonisel:

- 1 - lihtristmik;
- 2 - osaliselt kanaliseeritud ristmik, koos suunavate saartega madalama liiklussagedusega maanteel;
- 3 - täielikult kanaliseeritud ristmik, koos suunavate saartega mõlemal teel, kiirendus- ja aeglustusradadega, teekattemärgistusega;
- 4 - ringristmiku konkureerivad variandid: a) keskmise saarega ($D=25+100\text{ m}$); b) väikese saarega ($D\leq 25\text{ m}$); c) suure saarega ($D\geq 100\text{ m}$) kui lõikuvaid harusid on rohkem kui 5;
- 5 - konkureerivad variandid: a) ringristmik, mis annab paremad eeldused peasuunale (elliptiline saar); b) eritasandiline ristmik; c) etapiviisiline realiseerimine (I etapp - ringristmik; II etapp - eritasandiline ristmik);
- 6 - konkureerivad variandid: a) ringristmik (väikese saarega); b) eritasandiline ristmik;
- 7 - konkureerivad variandid: a) etapiviisiline realiseerimine (I etapp - ringristmik; II etapp - eritasandiline ristmik); b) eritasandiline ristmik;
- 8 - eritasandiline ristmik.

Joonis 5.1 Ristmiku põhitüübi valik

Seega ei ole detailplaneeringu realiseerimisel vajalik ristumisala ümberehitamine.

4.5.2 Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse ettepanek on lahendatud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele ja liiklusseadusele. Liikluskorralduse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

Juurdepäas planeeringualale toimub olemasolevast juurdepäasutee asukohast kohalikul teel nr 6530030 Küti tee ning täiendavat ristumiskohta riigi kõrvalmaanteelt nr 11330 Järveküla–Jüri teelt (Vana-Tartu maantee) ei ole lubatud rajada.

Planeeritav ala paikneb riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) kaitsevööndis. Planeeringu joonistele on kantud Ehitusseadustiku § 71 kohane tee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole. Tee kaitsevööndis tuleb tagada liiklusohutuseks vajalik nähtavus.

Joonistele on kantud juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramise” kohased nähtavuskolmnurgad ning külgnähtavus kurvis nähtavuse tagamiseks. Nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Uue kõrghaljastuse istutamisel on oluline tagada

nähtavuskolmnurkade kõrghaljastusest vabana hoidmine krundil pos 1. Dendroloogilise inventeerimise käigus selgus, et planeeringuala põhjapiiril kasvab üks II väärtusklassi kuuluv väärtuslik puu – harilik mänd (puu nr 1). See on ette nähtud säilitada, sest tema oksad kasvavad kõrgel ning ei sega nähtavuskolmnurga vaadet.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigi kõrvalmaanteega nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee), tuleb planeeringulahenduse elluviimisel ja hoonete projekteerimisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest riigiteel põhjustatud häiringutega – müra, vibratsioon, õhusaaste. Hoonete projekteerimisel tuleb vajaduse korral kavandada leevendavaid meetmeid häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Võimalikud meetmed on kirjeldatud punktis 5.6.5 „Müra mõju vähendamine“. Riigitee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Planeeringuala sisse moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 6 juurdepääsu tagamiseks moodustatavatele elamumaa kruntidele. Krunt jääb eraomandusse, kuid on ette nähtud avalikku kasutusse. Juurdepääsutee on tupiktee ning selle lõppu nähakse ette überpööramiseks. Tee põhimõtteline ristlõige on esitatud joonisel DP-6 „Tehnovõrkude koondplaan“.

Planeeringus tehakse ettepanek määrata ca 150 m pikkune (koos überpööramise alaga) juurdepääsutee 14-le eluasemeühikule õuealaks liiklusseaduse mõistes. See tõstaks liikluspõrangu tõttu kõigi liiklejate ohutust ning vähendaks ka õhusaastet.

Liiklusseaduse § 2 „Mõisted“ punkt 96 kohaselt on õueala jalakäijate ja sõidukite samaaegselt liiklemiseks ettenähtud ala, kus ehituslike või muude vahenditega on vähendatud sõidukite kiirust ning mille sisse- ja väljasõiduteed on tähistatud õueala liikluskorda kehtestavate liiklusemärgidega.

Liiklusseaduse § 15 „Sõidukiirus“ lg 1 punkt 6 sätestab suurimaks lubatud sõidukiiruseks õuealal 20 km/h ning et jalakäija või robotliikuri vahetus läheduses tohib sõiduk liikuda jalakäija või robotliikuri kiirusega.

Liiklusseaduse § 13 „Keskkonnakaitse nõuded“ lg 5 ütleb, et õuealal ja lähemal kui 10 m elamust ei tohi peatatud või pargitud sõidukil mootor töötada kauem kui 2 minutit.

Liiklusseaduse § 64 „Liiklus õuealal“ reglementeerib järgmist:

- (1) Jalakäija tohib liikuda ja laps mängida kogu õueala ulatuses, kuid ei tohi juhti põhjendamatult takistada.*
- (2) Mootorsõiduki kiirus õuealal ei tohi ületada käesoleva seaduse § 15 lõike 1 punktis 6 lubatud sõidukiirust.*
- (3) Juht ei tohi õuealal jalakäijat ohustada ega takistada, vajaduse korral tuleb sõiduk seisma jätta.*
- (4) Mootorsõiduk võib õuealale sõita vaid peatumiseks või parkimiseks.*
- (5) Õuealal tohib parkida ainult A- ja B-kategooria ning D1-alamkategooria mootorsõidukit. Seda tohib teha ainult tähistatud parklas, selle puudumisel aga teel kohas, kus parkimine ei takista jalakäijat ega muuda võimatuks teiste sõidukite liiklust.*

Juurdepäasuteele lisaks on jalakäijate ohutuse ja mugavuse tõstmiseks kavandatud ka täiendav kõnnitee, mis on ühendatud kohaliku tee nr 6530030 Küti tee äärses olemasoleva kergliiklusteega ning mis on eraldatud planeeritud juurdepäasuteest haljasribaga.

Parkimiskohad tuleb lahendada oma krundil. Minimaalne ettenähtud parkimiskohtade arv eluasemeühiku kohta on 2 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse ehitusprojektide käigus. Soojusaarte tekke vältimiseks liigendada parklakohad haljastusega, kaaluda murukivi ja/või varikatuse kasutamist.

4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.6.1 Haljastus

Ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada haljastusprojekt.

Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb krundi iga 300 m² kohta ette näha vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m. Üldplaneeringus nõutud minimaalses mahus haljastust saab rajada kruntidel pos 4 ja 5.

Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) poolsete krundipiiride äärde (kruntidel pos 1, 2 ja 3) tuleb istutada puuderivi/allee arvestades nähtavuskolmnurki ja külgnähtavust nähtavuse tagamiseks kurvis (krundid pos 1 ja osaliselt pos 2). Haljastusprojekti tuleb määrata teeäärse puuderivi dominant-puuliik.

11330 Järveküla–Jüri teelt (Vana-Tartu maantee) tuleva mürahäiringu leevendamiseks tuleb lisaks maantee äärsele puuderivile/alleele haljastada maantee äärne detailplaneeringu ala oluliselt tihedamalt, kui on minimaalne üldplaneeringu nõue, mitmerindelisel sh okaspuude ja -põõsastega haljastus. Kõrghaljastuse valimisel tuleb arvestada, et lehtpuud ei paku talvel müraleevendust. Tihe teeäärne haljastus vähendab lisaks maantee mürale ka maanteelt tulevat õhusaastet.

Kruntidele on soovitatav istutada liigniiskele ja niiskele alale sobivaid puu- ja põõsaliike nagu sookased, hõbepajud, rabe-remmelgas „Bullata“, kollane kask, päklikipuu, amuuri toomingas, sahhalini kirsipuu jms. Täpne uue haljastuse asukoht ja istutatavate puude liigid lahendatakse ehitusprojektide staadiumis haljastusprojekti. **Uue kõrghaljastuse istutamisel on oluline tagada liiklusohutuse seisukohast oluliste nähtavuskolmnurkade alade kõrghaljastusest vabana hoidmine.**

Dendroloogilise inventeerimise käigus selgus, et planeeringuala põhjapiiril kasvab üks II väärtusklassi kuuluv väärtuslik puu – harilik mänd (puu nr 1). See on ette nähtud säilitada, sest tema oksad kasvavad kõrgel ning ei sega nähtavust nähtavuskolmnurgas.

Muu olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise võimalusi kaaluda ehitusprojektide ja haljastusprojektide koostamisel.

Haljastust puudutavad nõuded projekteerimisel, ehitamisel, istutamisel ja hooldamisel:

Hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel ning haljastuse säilitamisel ja uue rajamisel tuleb arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 11 „Haljastusnõuded

projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas” nõuetega. Ehitusprojektis tuleb esitada eelnimetatud määruse peatükis 2 „Haljastusnõuded projekteerimisel” esitatud nõuded.

Puudele tuleb tagada tingimused vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõuetele. Uushaljastuse rajamisel ja olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisel ehitamise ajal ning olemasolevate ja istutatavate puude edaspidisel hooldusel tuleb järgida Eesti standardite EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”, osa 3 „Ehitusaegne puude kaitse” ning osa 4 „Puuhooldustööd” nõudeid, juhiseid ja soovitusi.

Ehitamise ajal järgida järgmisi nõudeid:

- ehitustööde käigus arvestada säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndeid;
- juurestiku kaitsevööndis (võra projektsioon maapinnal) teostada kaevetöid käsitsi;
- ehitamise ajaks tuleb säilitatavate puude tüved ja juured kaitsta ehitustehnika poolt tekitatavate võimalike vigastuste eest;
- ehitusmasinad ei tohi sõita puu juurtel, mis jäävad võra alla;
- ehitustöödel kasutada tüvekaitseid, töötsoonis asuvatele puudele tuleb seada tarand ning vältida juurestiku kinnisurumist mehhanismide poolt;
- juurekaelu ei tohi matta ehituse ajaks;
- pinnase täitmisel ei tohi puu olemaolevat juurekaela matta mulla alla;
- säilitatavate puude puhul tuleb arvestada puude võrastiku olemasoluga ja selle juurdekasvuga.

Istikud ja istutustööd peavad vastama Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded” nõuetele.

Istutustöid saab teostada vaid taimedele ette valmistatud aladele, mis on vajalikus sügavuses täidetud sobiliku mullaga ning puhastatud umbrohujuurtest, suurematest kividest ja muudest võimalikest kahjustajatest.

Muruseemne võib külvata selleks ette nähtud alale, mis on ette valmistatud ning minimaalselt 100 mm kasvupinnasega. Muruseeme peab vastama antud ala valgus- ja kasutustingimustele.

Istutusjärgne hooldus

Puude ja põõsaste hooldamisel tuleb arvestada liigi bioloogiliste iseärasuste ja kasvukohaga, et kasvaks elujõuline, pikaajaline, terve ja liigiehtne isend.

Kõige tähtsam on kuival ajal puude kastmine. Puid ja põõsaid kastetakse korrapäraselt, kasvuperioodi jooksul vähemalt üks kord nädalas, kaasa arvatud vihmase ilmaga. Puu kohta peab arvestama (sõltuvalt puu suuruselt) 50...100 liitrit vett. Pealtpoolt kastmise korral tuleb kasta õhtusel või öisel ajal, pilves ilmaga on lubatud kasta ka päeval. Vesi peab imbuma pinnasesse 10–15 minuti jooksul.

Tuleb kontrollida puude tugesid. Kas teibad on korralikult maas. Sidumismaterjal ei tohi kahjustada puu tüve. Tugiteibad eemaldatakse pärast puu juurdumist, hiljemalt kolm aastat pärast istutamist.

Puu väetamisel lähtutakse puu üldseisundist.

Võra hooldust võib teha eriharidusega spetsialist (arborist, aednik). Eemaldada võib ainult vigastatud ja murdunud oksid. Võra kujunduslõikusega võib alustada pärast puu juurdumist.

4.6.2 Jäätmekäitlus

Nii ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73 vastu võetud Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused.

Ehitus- sh lammutustegevuse käigus tekkivad jäätmed sh olmejäätmed tuleb kokku koguda, sorteerida ja anda üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale.

Ehitusprojektis esitada ülevaade tekkivatest ehitus- sh lammutusjäätmetest ning anda vastavate jäätmete käitlemise lahendus.

Olmejäätmete sortimisel tekkekohas tuleb jäätmeid koguda liigiti keskkonnaministri 16. 01.2007 määruse nr 4 "Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused" järgi, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Jäätmehoolduseeskirja § 7 lõigete 3 ja 4 kohaselt peab eramutes ja ridaelamutes omal kinnistul liigiti koguma ja tagama liigiti kogutud jäätmete äravedu korraldatud jäätmeveo raames vähemalt järgmistele jäätmetele puhul: segaolmejäätmed (20 03 01) ja alates 01.01.2022 biolagunevad köögi- ja sööklajajäätmed (20 01 08), v.a juhul, kui toimub nende nõuetekohane kompostimine omal kinnistul.

Eramutes ja ridaelamutes tekkiv paber ja kartong (20 01 01) ning segapakendid (15 01 06) tuleb omal kinnistul liigiti koguda ja üle anda pakendiettevõtjale, taaskasutusorganisatsioonile või jäätmevedajale või viia selleks ette nähtud avalikesse kogumispunktidesse vastava jäätmeliigi konteinerisse.

Olmejäätmete kogumiseks tuleb igale krundile ette näha vajalik arv vastavaid jäätmekonteinerid. Jäätmekonteinerite hoiustamiseks tuleb ette näha katusealune/aedik, mis peab arhitektuurselt sobima projekteeritava hoonestusega.

Planeeringus on esitatud jäätmetekonteinerite (jäätmemaja/-katusealuse/-aediku) põhimõttelised võimalikud asukohad juurdepääsu tee kõrval. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Iga jäätmevaldaja (kinnistu omanik) peab liituma korraldatud jäätmeveoga. Jäätmete äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Jäätmekonteinerid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse.

Jäätmekonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerite ja nende asukoha kohta. Ühe lahendusvariandina on lubatud ka kvartali 14 eluasemeühiku kohta ühise jäätmemaja rajamine krundile pos 1 joonisel näidatud abihoone hoonestusalale koos nõuetekohaste jäätmete liigiti kogumise konteineritega. Ühise jäätmemaja puhul tuleb seada krundile pos 1 servituut kruntide pos 2, 3, 4 ja 5 omanike kasuks.

Jäätmekonteinerite täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

4.7 Vertikaalplaneerimine

Planeeringus on esitatud põhimõtteline võimalik vertikaalplaneerimise lahendus, mida tuleb ehitusprojektis täpsustada tulenevalt projekteeritavate teede, platside ja hoonete konkreetsetest asukohtadest. Ehitusprojektis tuleb arvestada, et vertikaalplaneeringu lahendus ei tohi halvendada naaberkinnistute olemasolevat olukorda. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute maapinnast. Tuleb välistada sademevee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Ehitusprojektis näidata sademevee juhtimise lahendus.

4.8 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Elamute projekteerimisel ja ehitamisel tuleb järgida Ehitusseadustikus ning ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" esitatud nõudeid energiatõhususele.

Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.

Energiatõhususe miinimumnõuded on ehitatava hoonestuse summaarse energiatarbimise piirmäärad, mis lähtuvad hoone kasutamise otstarbest ja arvestavad tehnilisi näitajaid, olulise energiatarbega tehnosüsteemidele esitatavaid nõudeid või tingimusi taastuvenergia kasutuselevõtuks.

Hoonete välispiirded ja olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad tagama tarbitava energiahulga vastavuse asukoha kliimatilistele tingimustele ning hoone kasutamise otstarbele.

Hoonete energiatõhususe suurendamiseks tuleb rakendada meetmeid, arvestades, et energiatõhusust ei tohi saavutada viisil, mis halvendaks hoonete sisekliimat ja kasutustingimusi ning tuleb kaaluda erinevaid võimalusi ja eelistada kuluefektiivseid lahendusi.

Ehitatavad uued hooned peavad ehitamise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Hoonete välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega.

4.9 Tehnovõrkude lahendus

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojektide koostamisel täpsustunud hoonete suurused, asukohad ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude ja liitumispunktide asukohad ning parameetrid.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojektide koostamiseks. Hoonete projekteerimisel ja selleks vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojektide koostamiseks.

Tehnoseadmetele ja -võrkudele paigaldamiseks ja hooldamiseks ette nähtud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses võrguvaldajate kasuks täpsustatakse ehitusprojektide ja servituudilepingute koostamisel.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-6 „Tehnovõrkude koondplaan”.

4.9.1 Veevarustus

Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava 2017–2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO.

Detailplaneeringu veevarustus on lahendatud vastavalt AS ELVESO 02.09.2022 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 112. Detailplaneeringu alale lubatud veevarustuse mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste valmimist.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kokku 5,6 m³/d (168 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- detailplaneeringu ala ühendus ühisveevärgiga on võimalik alates olemasolevast veetorustikust piirkonnas (ühenduspunkt vastavalt tehniliste tingimuste lisale 1).

Iga moodustatava kinnistu liitumiseks ühisveevärgiga on planeeritud 1 liitumispunkt kinnistu piirist 1 m väljapoole avalikult kasutatavale teemaale.

Iga detailplaneeringus kavandatud eluasemeühiku kohta on planeeritud veetarbimise maht 0,4 m³/d.

AS ELVESO tehnilised üldnõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks on esitatud kodulehel: <http://elveso.ee/vesi/tehnilised-yldnouded/>.

4.9.2 Tuletõrjerveevarustus

Tuletõrjervee varustus lahendatakse ühisveevärgi baasil. Ühisveevärk tuleb projekteerida nii, et välistulekustutuseks oleks tagatud tuletõrjehüdrandist vett koguses kuni 10 l/s.

Ehkki planeeringuala põhjanurgast idasuunas ca 112 m kaugusel Küti tee T6 transpordimaal asub hüdrant nr 1058 ning planeeringuala idanurgast ca 60 m kaugusel kagusuunas asub

hüdrant nr 177 on planeeringuala keskele teemaale planeeritud hüdrant, mille lubatud kasutusraadius katab kogu planeeringuala.

Tuletõrje veevarustuse lahendus on vastavuses Eesti standardiga EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

4.9.3 Reoveekanaliseerimine

Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava 2017–2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO.

Detailplaneeringu reovee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt AS ELVESO 02.09.2022 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 112. Detailplaneeringu alale lubatud reovee ärajuhtimise mahud on võimalik tagada pärast Rae valla ÜVK arengukavaga planeeritud rajatiste valmimist.

AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 5,6 m³/d (168 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

- detailplaneeringu ala ühendus ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates olemasolevast ühiskanalisatsioonitorustikust piirkonnas (ühenduspunkt vastavalt tehniliste tingimuste lisale 1).

Reoveekanaliseerimine on planeeritud isevoolsena.

Iga moodustatava kinnistu liitumiseks ühiskanalisatsiooniga on planeeritud 1 liitumispunkt kinnistu piirist 1 m väljapoole avalikult kasutatavale teemaale.

Iga detailplaneeringus kavandatud eluasemeühiku kohta on eeldatav reovee maht kuni 0,4 m³/d.

AS ELVESO tehnilised üldnõuded projekteerimiseks ja ehitamiseks on esitatud kodulehel: <http://elveso.ee/vesi/tehnilised-yldnouded-/>.

4.9.4 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringus esitatakse põhimõtteline sademevee ärajuhtimise lahendus, täpne lahendus töötatakse välja edasise projekteerimise käigus.

Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademevett ei tohi juhtida transpordimaa kinnistutele ega riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) alusele maaüksusele sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal tuleb sademevett minimeerida vastavalt veeseaduse § 129 lõigetes 1–3 toodud ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017–2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest. Suublasse juhitud sademevesi 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“.

Planeeringuala sademeveed on ette nähtud juhtida olemasolevasse kraavi, mis algab planeeringuala idaosas ning kulgeb läbi Küti tee 39 kinnistu vastavalt AS ELVESO tehniliste tingimuste lisale 1. Olemasolev kraav vajadusel rekonstrueeritakse. Rekonstrueerimise vajadus täpsustada ehitusprojektis tulenevalt kraavi seisukorrast ning ärajuhtimist vajavatest projekteeritavatest sademevee mahtudest. Sademevee kogujana on planeeritud kraav kruntide pos 4 ja 5 kirdepiiride äärde, kuhu suunduvad sademeveekanaliseerimise torud kõikidelt kruntidelt. Planeeritud kraavi ja eesvoolukraavi vahele on planeeritud D110 toru, et piirata ärajuhitava sademevee vooluhulka (max 9 l/s). Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealad, viibetiigid, vihmaaiad, imbakraavid jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhivat sademeveet on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Eeldatavalt ei vaja planeeritud 14 eluasemeühiku maksimaalselt 28 parkimiskohta õlipüüduriga varustatud sademevee kogumise torustiku rajamist, sest kaasaegsed ja eriti elektriautod ei tekita märkimisväärsel hulgal õlireostust ning sademevee olulist reostumist. Õlipüüdurita lahendus võimaldab rajada ümberpumpamiseta sademeveelahenduse, mida õlipüüduriga lahendus praeguse info valguses rajada ei võimalda.

Ehitusprojektis tuleb arvestada ala liigniiskuse ja pinnasevee olukorraga ning sademevee ärajuhtimise lahenduse koostamisel teostada vajalikud arvutused.

Planeeringuala drenaaž lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus, vajadusel võtta kasutusele maa-alused kargmahutid.

4.9.5 Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 15.09.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 424139:

Elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast alajaamast AJ9922, mis asub Tammiku tee L1 kinnistul. Alajaamast on ette nähtud eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Moodustatavate kruntide piiridele tealasse on planeeritud põhimõttelised 0,4 kV liitumiskilpide/jaotuskilpide asukohad, mis täpsustatakse ehitusprojektis. Liitumiskilbid peavad olema alati teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeringus on määratud olemasolevatele ja planeeritud Elektrilevi OÜ tehnorajatistele põhimõttelised servituudivajadusega alad kaitsevööndi ulatuses. Servituudi alad täpsustatakse ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

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.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringule väljastatud võrguvaldajate tehnilised tingimused ei ole aluseks ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks. Hoonete projekteerimisel tuleb hoonetele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks taotleda Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks.

Ehitusprojektid (tööjoonised) kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

4.9.6 Tänavavalgustus

Detailplaneeringu ala sisesele kõnniteele on kavandatud madalatel metallmastidel ja maakaablil põhinev allapoole suunatud LED valgustitega tänavavalgustus. Tänavavalgustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojektis. Projekteerimisel tuleb tagada, et rajatav valgustus ei häiriks liiklejad teel, planeeringuala tulevase ega naaberkinnistute olemasolevaid elanikke.

4.9.7 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse lahenduse aluseks on Telia Eesti AS (edaspidi Telia) 25.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36755042.

Planeeringuala läheduses paikneb Teliale kuuluv sideehitis – kaablikanaliseerimine. Küti tee 43 planeeritud elamute sideühenduseks on vastavalt tehniliste tingimuste lisale 1 planeeritud sidekanaliseerimise põhitrass alates Teliale kuuluvast sidekaevust PTR-133.

Igasse ridaelamuboksi ja üksikelamusse on ette nähtud eraldi sisestused põhitrassist.

Telia siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult väljastatud tööloa alusel. Telia sidekaablite paigaldamise osas sidekanaliseerimise lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Infot tööloa saamiseks ja järelevalve kohta saab telefoninumbril 6542000.

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendusele antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded”, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

Telia ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

4.9.8 Soojusvarustus

Soojusvarustus lahendada projekteerimisetapis lokaalsete energiatõhusate keskkonnasõbralike kütteviisidega nagu elektri-, maa-, päikesepaneelide ja puiduküte, nii iseseisvalt kui kombineeritult. Vältida tuleks fossiilsete kütuste kasutamist.

Maakütte valimise korral peab maakütte süsteem olema naaberkinnistutest vähemalt 2 m kaugusel. Maakütte kontuurile ei tohi istutada kõrghaljastust. Ridaelamukruntidel on võimalik kasutada üksnes vertikaalset süsteemi. Üksikelamu kruntidel on võimalik kaaluda ka horisontaalset maakütet, kuid seejuures tuleb projekteerimisetapis arvestada, et iga köetava pinna 1 m² vajab vähemalt 3 m maakollektorit ning vähemalt 3,6 m² vaba maapinda.

Päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele toetab elektrikütte kasutamise võimalust. Paneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende peegeldused ei avaldaks häirivat mõju naaberkinnistutele ega liiklejatele riigi kõrvalmaanteel nr 11330 Järveküla–Jüri teel (Vana-Tartu maanteel). Vajadusel rajada krundi piiridele vastavatele lõikudele täiendavat kõrghaljastust peegeldushäiringu vältimiseks.

Soovituslik on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Planeeritava hoone tehnoseadmete (nt ventilatsioon) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning tagada, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonestuse projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata konstruktsioonide soojapidavusele ja energiatarbimisele.

Soojusvarustuse lahendused täpsustatakse ehitusprojektis.

4.10 Tuleohutusnõuded

Planeeringualale kavandatavad üksik- ja ridaelamud on I kasutusviisiga. Kavandatud hooned (elu- ja abihooned) projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitatavad elamud peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest 8 m tuleohutuskujadega või tuletõkkeseinaga.

Vastavalt Eesti standardile EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ võib tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elumupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m.

Tuletõrjervee varustus lahendatakse ühisveevärgi baasil. Ühisveevärk tuleb projekteerida nii, et välistulekustutuseks oleks tagatud tuletõrjehüdrantist vett koguses kuni 10 l/s.

Ehkki planeeringuala põhjanurgast idasuunas ca 112 m kaugusel Küti tee T6 transpordimaal asub hüdrant nr 1058 ning planeeringuala idanurgast ca 60 m kaugusel kagusuunas asub hüdrant nr 177 on planeeringuala keskele teemaale planeeritud hüdrant, mille lubatud kasutusraadius katab kogu planeeringuala.

Hoonete ümber peab olema tagatud tuletõrjetehnika juurdepääs vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete projekteerimisel konsulteerida Põhja päästkeskusega.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Planeeringuala kinnistud valgustada ning tagada hea nähtavus. Hoonefassaadide valgustamiseks kasutada ökonoomset sissepääsude valgustamist, õuealal pargivalgusteid. Samas tuleb vältida valgusreostuse tekkimist.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).
- Hoonetele näha ette vastupidavad aknad, ukсед ja lukud, see vähendab sissemurdmise riski.
- Piirata kinnistud sobivate piiretega.

Konkreetsed meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

4.12 Kitsendused ja servituutide vajaduse määramine

Servituudivajadustega alad täpsustatakse ehitusprojekti ja servituudilepingu koostamisel.

POS	KITSENDUSED
1	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasoleva keskpinge kaabli kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist.
	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasoleva tänavavalgustuskaabli kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist.
	Nähtavuskolmnurkade ala, kuhu ei ole lubatud rajada nähtavust piiravat haljastust või rajatisi.
	Planeeritud teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast.

	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektripaigaldisele kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest.
2	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasoleva tänavavalgustuskaabli kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist.
	Nähtavuskolmnurga ala, kuhu ei ole lubatud rajada nähtavust piiravat haljastust või rajatisi.
	Planeeritud teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast.
	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektripaigaldisele kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest.
3	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks olemasoleva tänavavalgustuskaabli kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist.
	Planeeritud teekaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast.
	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektripaigaldisele kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest.
	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud sidekaablile kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist.
4	Olemasolev sademevee eesvoolukraav hooldusalaga.
	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud kraavi hooldusala ja sabemeveekanaliseerimise toru kaitsevööndi ulatuses 2 m torust.
	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektripaigaldisele kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest.
5	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud kraavi hooldusala ulatuses.
	Planeeritud sademeveekanaliseerimise toru kaitsevöönd 2 m torust.
	Servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud elektripaigaldisele kaitsevööndi ulatuses 2 m seadmest.
6	Olemasoleva keskpinge kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Planeeritud veetoru kaitsevöönd 2 m torust.
	Planeeritud kanaliseerimise toru kaitsevöönd 2 m torust.
	Planeeritud sademeveekanaliseerimise toru kaitsevöönd 2 m torust.
	Planeeritud madalpinge kaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Planeeritud tänavavalgustuskaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
	Planeeritud elektripaigaldise kaitsevöönd 2 m seadmest.
	Planeeritud sidekaabli kaitsevöönd 1 m kaablist.
Transpordimaa krunt on ette nähtud avalikku kasutusse.	
DP lahendusega seotud kitsendused naaberkiinnistutel	
Küti tee 39	Olemasolev sademevee eesvoolukraav hooldusalaga.
Küti tee 41	Olemasolev sademevee eesvoolukraav hooldusalaga.
Tammiku põik 1	Võimalik servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks planeeritud sidekaabli kaitsevööndi ulatuses 1 m kaablist.

5 PLANEERINGU VÕIMALIKUD MÕJUD NING NEGATIIVSETE MÕJUDE VÄLTIMISE MEETMED

Detailplaneeringuga kavandatud elluviimise mõju jaguneb kaheks: ehitusaegne ja kasutusaegne.

5.1 Võimalikud majanduslikud mõjud

Planeeringulahendus, mis näeb ette 3 ridaelamu ja 2 üksikelamu ehitamise, ei oma olulist majanduslikku mõju.

Planeeringuala väljaarendamine parandab piirkonna väljanägemist ja tõstab planeeringuala ning selle lähinaabrite kinnisvara väärtust.

5.2 Võimalikud kultuurilised mõjud

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi. Lähimad kultuurimälestised on:

- arheoloogiamälestis, kultusekivi (2608) – ca 580 m kaugusel põhja suunas,
- arheoloogiamälestis, asulakoht (18735) – ca 660 m kaugusel lõuna suunas.

Planeeringulahenduse realiseerimine ei oma kultuurilist mõju.

5.3 Võimalikud sotsiaalsed mõjud

Planeeringu realiseerimine ei too kaasa olulisi sotsiaalseid mõjusid. Rae valla üldplaneeringus ette nähtud tiheasustusalasse täiendava 14 eluasemeühiku ehitamine ei muuda oluliselt sotsiaalset olukorda piirkonnas.

5.4 Võimalik mõju looduskeskkonnale

Ehitusprojekti koostamisel tutvuda lisaks detailplaneeringu materjalidele ka 05.07.2022 detailplaneeringu algatamise korralduse nr 981 lisaga 1 „Peetri alevik Küti tee 43 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang”, eriti peatükiga 3 „Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnev keskkonnamõju ja eeldatavalt mõjutatav ala” ning näha ehitusprojekti ette meetmed võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks.

Kui järgitakse nii projekteerimise, ehitamise kui hilisema kasutamise etapis kõiki seadusandlikest aktidest tulenevaid nõudeid, standardites esitatud soovitusi ning detailplaneeringus seatud tingimusi, siis ei too planeeritud tegevused kaasa olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale.

5.5 Võimalikud mõjud keskkonna erinevatele aspektidele ja meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks

Ehkki planeeringus kavandatud tegevused eeldatavasti ei põhjusta olulisi mõjusid, mis ületaks tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu

inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara, on planeeringus välja toodud võimalikud mõjud ning meetmed, mis aitavad võimalikke negatiivseid mõjusid vältida või leevendada.

5.5.1 Ehitustegevus

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning sellega, kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega. Ka ehitusjätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ning sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida pinnase saastumist territooriumil kasutatavate kemikaalidega (kütused jms), mille käitlemisel tuleb järgida ohutusnõudeid ning kasutada ainult töökorras seadmeid ja masinaid. Juhul kui ehitustegevuse käigus tekib kahtlus pinnase reostunud olemise üle, tuleb teostada pinnaseanalüüs ning kindlaks teha reostuse maht. Kui esineb piirnormide ületamist, tuleb eemaldada reostunud pinnas ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Enne ehitustööde algust tuleb olemasolev viljakas pinnas ehitusalustelt platsidelt koorida ning kasutada seda ala haljastustöödel.

Olemasolevat, ehitamise käigus väljakaevatavat kasvupinnast võimaluse korral taaskasutada planeeringualal.

5.5.2 Haljastus, taimestik ja loomastik

Taimestikule avaldab mõju ehitustegevuse käigus olemasoleva kõrghaljastuse ja taimkatte eemaldamine.

Planeeringualal läbiviidud dendroloogiline inventeerimine tuvastas, et eriti väärtuslikke I väärtusklassi kuuluvaid ning kaitsealuseid taimi alal ei kasva. Planeeringuala põhjapiiril kasvab II väärtusklassi kuuluv harilik mänd, mis on ette nähtud säilitada. Madalama väärtusklassi puude säilitamise võimalused selguvad projekteerimisetapis.

Negatiivse mõju vähendamiseks taimestikule ja haljastuse hea seisundi tagamiseks on olulised järgmised meetmed:

- ehitustööde käigus eemaldatava kasvupinnase ladustamine ja hilisem kasutamine haljastustöödel;
- hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel ning haljastuse säilitamisel ja rajamisel tuleb arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määruse nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas” nõuetega;
- säilitatavaid puid tuleb ehitamise ajal kaitsta lähtudes standardi EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse nõuetest;
- olemasoleva kõrghaljastuse säilitamisel ja uushaljastuse rajamisel ning puude hooldusel tuleb järgida Eesti standardite EVS 939-2020 „Puittaimed haljastuses” osa 2 „Ilupuude ja – põõsaste istikute kvaliteedinõuded” ja osa 4 „Puuhooldustööd” ning EVS 843:2016 „Linnatänavad” nõudeid, juhiseid ja soovitusi.

Kuna märkimisväärset väärtuslikku kõrghaljastust planeeringualal ei ole, siis planeeringus ette nähtud Rae valla üldplaneeringu kohase uue kõrghaljastuse rajamine parandab haljastuse seisundit.

Kuna planeeringualal ei asu olulisi loomade elupaiku või toitumisasasid, siis ei oma planeeringu elluviimine olulist mõju loomastikule.

Negatiivse mõju vähendamiseks elustikule aitavab kaasa järgmiste meetmete rakendamine:

- raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahuga;
- soovitatav on kasutada uue haljastuse rajamisel kodumaiseid ja piirkonnale iseloomulikke taimeliike, nagu näiteks pihlakas, pooppuu, pärn, vaher, kukerpuu, sirel, aroonia, kibuvits jms, mille seemnetest, viljadest või õitest saavad toituda erinevad linnu ja loomaliigid. Meetme sihtliigid on kõik linnud, kes mingil perioodil aastast toituvad marjadest või muudest puuseemnetest (nt siidisaba, leevike, rästad, pasknäär jne) ning putukad (nt kimalased). Tegu on soovitusliku meetmega, mis aitab tõsta piirkonna bioloogilist mitmekesisust;
- hoonete arhitektuurses lahenduses on soovitatav vältida suuri peegeldavaid või läbipaistvaid vertikaalseid klaaspindu. Linnud ei suuda klaasi eristada ning võivad hukkuda või vigastada ennast vastu klaasi lendamisel. Selle vältimiseks kasutada klaasidel mustreid, frittklaasi, mattklaasi (peegeldus 0–10%), toonitud klaasi ja klaasruudustikke. Mustrite puhul tuleks arvestada, et elementide vahed ei tohiks olla suuremad kui 10 cm. Kui arhitektuurselt on mustrite kasutamine sobimatu võib mustrid tekitada kasutades UV värve (inimsilmale nähtamatud, kuid lindude poolt nähtavad värvid). Tegu on soovitusliku meetmega, et vältida lindude hukkumist hoonega kokkupõrgete tagajärjel.

5.5.3 Pinna- ja põhjavesi, sademe- ja reovee kogumine ja ärajuhtimine

Reostustundlikkus on planeeringualal suur looduslikult kaitsmata põhjavee tõttu.

Ala kasutusele võtmisel elamumaana ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, sest veevarustuseks ja reoveekanaliseerimiseks kasutatakse ühisorustikke ning olmereovett ei juhita pinnasesse ega veekogudesse.

Ehkki vähetõenäoliselt, võivad planeeritud ehitustegevustega kaasneda avariiolekorrad, mille käigus võivad esineda erinevate ainete lekked ja tekitada põhjavee reostuse. Selle vältimiseks tuleb tagada asjakohane juhendamine ja hoolsus ehitustöödel.

Enne kanalisatsioonitrasside valmimist tuleb ehitustööliste olmega kaasnev reovesi kokku koguda ning anda üle nõuetele vastavasse pургimiskohta.

Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal tuleb sademeveest minimeerida vastavalt veeseaduse § 129 lõigetes 1–3 toodud ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017–2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

Kui parklate rajamisel ja sademevee ärajuhtimisel lähtutakse kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest ning suublasse juhitud sademevesi vastab Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuetele, siis sademevee kogumise ja ärajuhtimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Planeeringuala põhjavee kaitseks tuleb kinni pidada nõudest mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele ehitamise ja hoonete kasutamise ajal.

5.5.4 Jäätmete

Kavandatava tegevusega pole oodata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Tavapärasest suuremas koguses jäätmete võib esineda seoses ehitus- sh lammutustöödega. Kui jäätmekäitlus nii ehitamise kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, järgides jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehooldus-eeskirjas esitatud nõudeid jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldamiseks, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähene ning jäätmetest tekkinud mõju ei ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Vt ka punkti 4.6.2 „Jäätmekäitlus“.

5.5.5 Olemasoleva liikluse mõju planeeringualale ning planeeringulahenduse mõju liikluskoormusele ja -korraldusele

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri teega (Vana-Tartu maantee), tuleb planeeringulahenduse elluviimisel ja hoonete projekteerimisel arvestada riigitee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega – müra, vibratsioon, õhusaaste.

Liikluskorralduslikust aspektist ei tekita detailplaneeringu realiseerimine ning 14 eluasemeühiku lisamine olulisi täiendavaid probleeme olemasolevale piirkonna liiklusele ega planeeringuala ja lähikonna elanikele. Vt ka punkti 4.5 „Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted“.

Liiklusest põhjustatud müra ja õhusaastet aitavad vältida maanteepoolsele piirile rajatav 1,5 m kõrgune topeltlaudadega lattaed koos mitmerindelise haljastusega kruntide Vana-Tartu mnt poolses osas ning planeeringuala juurdepääsutee õuealaks määramine liiklusseaduse mõistes.

5.5.6 Müra ja vibratsioon

Ehitustegevuse käigus võib piirkonnas põhjustada ajutist mürahäiringut ehitusaegne transport, mehhanismide töö ja mürarikkad töövahendid. Ehitustöödel tuleb lähtuda ehitamisele kehtestatud müra piirväärtustest ning vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisised ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Hoonete kasutusaegset müra tekitavad seadmed (ventilatsioon, soojuspumbad jms), tuleb paigutada selliselt, et need ei häiriks planeeringuala ega naaberkiinnistute elanikke.

Planeeringu realiseerimisel suureneb osaliselt liikluskoormus ja seeläbi tõuseb piirkonnas vähesel määral liikluspõhine müra.

Mürataset piirkonnas mõjutavad mitmed tegurid nagu kaugus müraallikast, ilmastikutingimused, pinnavormid, müraleevendusmeetmed jne.

Hoonete projekteerimisel peab arvestama Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud nõudeid ning nägema ette asjakohased meetmed, et vältida riigimaanteest ja Tallinna lennujaama lennuliiklusest tulenevaid võimalikke mürahäiringuid.

Riigiteest põhjustatavate häiringute tõkestamiseks tuleb projekteerida sobiv mürahäiringut leevendav piire ning mitmerindeline haljastus maantee poolsele küljele. Piirde ja kõrghaljastuse rajamisel tuleb tagada nähtavuskolmnurkades ette nähtud nähtavus.

Hoonetel on soovitatav kasutada mürahäiringute vastu tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Hoonete välispiiretele nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületataks lubatud müratasemeid.

Ehitustegevuse ja hilisema hoonete kasutamisega tuleb tagada, et nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel ei ületataks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ norme müra osas.

Elamuehitusega võib kaasneda vähesel määral vibratsiooni, kuid selle mõju ei ulatu eeldatavasti lähipiirkonna hooneteni. Vibratsiooni võib tekitada eelkõige aluspinnase tihendamine ja ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on ajutine.

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi.

5.5.7 Soojusaared

Arvestades planeeritavat tegevust, kus olemasolev maatulundusmaa, mis on kaetud taimestikuga, kaetakse osaliselt kõvakattega pindade alla, on võimalik soojussaarte teke. Soojussaarte tekke vältimiseks töötada projekteerimisetapis välja meetmed nagu näiteks

kõvakattega platside liigendamine haljastusega, parkimisalade katmine murukiviga ja/või varikatustega jms. Muuhulgas ka soojussaarte tekke vähendamiseks on detailplaneeringus ette nähtud haljasriba rajamine sõidu- ja kõnnitee vahele.

5.5.8 Välisõhk sh õhu kvaliteet

Õhusaastet võib tekitada autotransport Vana-Tartu maanteel. Ehitustegevuse käigus võib ajutiselt tekkida õhku saasteaineid. Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhna. Puistematerjalide ladustamine ja kuival ajal kaevetööde tegemine võivad tekitada tolmu.

Kasutusaegselt võib vähesel määral lisanduda õhusaastet lisanduvatest autodest ja näiteks lokaalsetest küttekolletest. Kavandatud hoonetes on soovituslik kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid, kaitseb ehitisi kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu.

Õhusaasteainete levik sõltub oluliselt meteoroloogilistest tingimustest (tuule kiirus ja suund, õhutemperatuur, õhuniiskus) ning on seetõttu pidevalt muutuv.

Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning sellega, kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega. Ka ehitusjäätmete paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel peab jäätmete valdaja võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks.

Kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) liikluse poolt tekitatavat võimalikku õhusaastet aitavad vähendada mürahäiringut leevendava piirde ning mitmerindelise haljastuse rajamine maanteepoolsele piirile.

Kui planeeringuala sisene tupikuga lõppev juurdepääsutee määrata õuealaks, siis aitab see meede lisaks liikluskiiruse piiramisele kuni 20 km/h vähendada ka õhusaastet, sest Liiklusseaduse § 13 „Keskkonnakaitsenõuded” lg 5 ütleb, et õuealal ja lähemal kui 10 m elamust ei tohi peatatud või pargitud sõidukil mootor töötada kauem kui 2 minutit.

Ehituseaegse tegevuse ning edaspidise ala kasutamise tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete piirväärtused, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“.

5.5.9 Radoonioht ja selle vähendamine

Vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri

28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

Tuginedes pinnasest radoonisisalduse mõõtmise raportile, mille käigus mõõdeti planeeringualal kõrgeimaks radoonisisalduseks 89 kBq/m³, liigitub territoorium kõrge radoonisisaldusega pinnasega alaks.

Radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes tuleb ehitusprojektides näha ette radooniennetusmeetmed. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.“.

Radooni hoonesse sattumise vältimiseks tuleb lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile tagada tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tuleb kasutada radoonitõkestus-süsteeme nagu vundamendi tuulutus/radoonikaevud, radoonikile, hoone vundamendi rajamine killustikupadjale, mida mööda saab juhtida radooni hoonest eemale, kommunikatsioonide vundamendist läbiviikude hoolikas hermetiseerimine jm radoonikaitse meetmeid.

5.5.10 Insolatsioonitingimused

Kuna planeeritav hoonestus hakkab paiknema olemasolevast hoonestusest piisaval kaugusel, siis mõju olemasoleva hoonestuse insolatsioonitingimustele puudub.

Hoonete projekteerimisel tuleb tagada piisavad insolatsioonitingimused vastavalt Eesti standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

5.5.11 Valgustus

Ehitustööde käigus võib toimuda ehitusobjekti valgustamine, mis võib olla häiriv.

Kasutusaegse planeeringuala valgustamisega võib kaasneda nii positiivne sotsiaalne mõju turvatunde kasvu näol kui vähene negatiivne keskkonnamõju valgusreostuse näol.

Valgustuse võimalikku negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse projekteerimisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid teel ega läheduses elavaid piirkonna elanikke. Kõnnitee valgustamiseks näha ette madalatel postidel allapoole suunatud valgusega LED-lambid.

5.5.12 Õnnetused ja avariid ning oht inimeste tervisele ja keskkonnale

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariilukordasid nagu ehitusmasinate lekked, inimlik hooletus, õnnetusjuhtumid ebaõigete tövõtete kasutamisel.

Suurte platside rajamisel tekkivad soojussaared võivad tekitada soojal ajal ebamugavustunnet kuumuse tõttu.

Piirkonnas suureneb sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, lekete korral ka pinna saastamist, kuid need ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

Vältimaks ohtu inimeste tervisele ja/või keskkonnale tuleb ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused ning ehitustegevuse käigus järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut. 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.

Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veevariide, tulekahjude, elukondlike traumade kujul. Neid aitab vältida kõrge kodanikuteadlikkus õnnetustest ja tegevusjuhistest õnnetustesse sattumisel. Maaüksuse arendaja võiks hoonete üleandmisel varustada iga eluasemeüksuse materjaliga, mis sisaldab infot vajalikest telefonidest, kuhu erinevate avariide või õnnetuste puhul pöörduda.

5.6 Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 a määrus nr 67 “Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on vajalik, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed, mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MW_{th}. Põletusseadmete puhul, mille nimisoojusvõimsus jääb vahemikku 0,3-1 MW_{th} tuleb seadmed registreerida vastavalt keskkonnaministri 19.12.2017 määrusele nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Eeldatavalt kavandatava hoonestuse puhul õhusaasteloa ega registreeringu künniskoguseid ei ületata, täpsed kütteleahendused ja seega välisõhu saasteloa või registreeringu vajadus selgub edasisel projekteerimisel.
- Maapõueseaduse § 96 sätestab ehitamisel, maaparandushoiutöödel, maaparandussüsteemi ehitamisel ja põllumajandustöödel ülejääva kaevise tarbimise ja võõrandamise, § 97 võõrandamise ning väljaspool kinnisasja tarbimise ning selleks Keskkonnaametilt nõusoleku saamise korra.

Keskkonnalubade vajaduse analüüs on esitatud planeeritava tegevuse alusel. Juhul kui tulevikus kavandatakse alale tegevusi, mis ei vaja teostamise aluseks planeeringut, siis võib lisanduda täiendavalt keskkonnalubade vajadus, mida tuleb analüüsida antud tegevuste kavandamisel.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA TINGIMUSED

Kehtestatud planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualale koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

6.1 Elluviimise tegevuskava etapid

- detailplaneeringus ette nähtud katastriüksuste moodustamine;
- tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete rajamiseks tehniliste tingimuste küsimine;
- projektide koostamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja ehitamiseks;
- planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ehituslubade väljastamine hoonete ehitamiseks;
- hoonete ehitamine ja kasutuslubade väljastamine.

6.2 Täiendavad tingimused

Vastavalt huvitatud isiku ja Rae valla vahel sõlmitud lepingule kohustub huvitatud isik tagama, et planeeringuga ette nähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata vallale ehitusloa taotlusi enne, kui on välja ehitatud tehnovõrgud ja juurdepääsuteed ning neile on väljastatud kasutusload.

Transpordiameti nõudel tuleb arendusega seotud teed rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoonetele ehitusloa väljastamist.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseaduse § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigi kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla–Jüri tee (Vana-Tartu maantee) kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustiku § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Ehitusõigus realiseeritakse kruntide igakordsete omanike poolt.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav taristu ja hoonestus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *asjaõigusseadusele*. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Koostanud: Ivo Rebane

Reet Salu