

**Töö nr 496**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla küla**

**KANARBIKU TEE 5 KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS (kovID DP1217)**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus (äriregistri kood 75026106)

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD: Helzingo OÜ (äriregistri kood 12436990)  
 [heli.joeleht@gmail.com](mailto:heli.joeleht@gmail.com)  
 (+372) 509 0015

Kanarbiku Arendus OÜ (äriregistri kood 16367197)  
 [karl.koort@gmail.com](mailto:karl.koort@gmail.com)  
 (+372) 503 3473

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

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

56 983 389

TEHNIK JA

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Keia Kuus

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

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID 3](#_Toc120887881)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc120887882)

[2.1. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 3](#_Toc120887883)

[2.2. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 4](#_Toc120887884)

[2.3. Kehtestatud detailplaneering 5](#_Toc120887885)

[2.4. Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus 5](#_Toc120887886)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc120887887)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc120887888)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc120887889)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc120887890)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc120887891)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc120887892)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc120887893)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc120887894)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc120887895)

[4.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus 6](#_Toc120887896)

[4.2. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc120887897)

[4.3. Piirded 8](#_Toc120887898)

[4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc120887899)

[4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc120887900)

[4.6. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc120887901)

[4.7. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc120887902)

[4.8. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 9](#_Toc120887903)

[4.9. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc120887904)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 10](#_Toc120887905)

[5.1. Eessõna 10](#_Toc120887906)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 10](#_Toc120887907)

[5.3. Müra ja vibratsioon 11](#_Toc120887908)

[5.4. Põhjavee kaitse 11](#_Toc120887909)

[5.5. Radooniriski vähendamise võimalused 11](#_Toc120887910)

[5.6. Keskkonnalubade taotlemise vajadus 12](#_Toc120887911)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 12](#_Toc120887912)

[7. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 12](#_Toc120887913)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 13](#_Toc120887914)

1. **Joonised**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

AS-05 Järveküla Küünimäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu

kehtetuks muutuva ala joonis M 1:~

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 01.02.2022, töö nr M010222.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

* Planeerimisseadus;
* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu+otsus+nr+462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering, algatatud Rae Vallavolikogu 15.11.2016 otsusega nr 171;
* Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
* Rae valla jäätmehoolduseeskiri, kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusega nr 73;
* 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”;
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid;
* Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneering (menetluses);
* Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering (kehtestatud 13.05.2008, otsus nr 397);
* Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 02.09.2020, korraldusega 1124);
* Küünimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 01.10.2019, korraldus nr 1208).

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

Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud Kanarbiku tee 5 katastriüksuse jagamine viieks elamumaa krundiks, kaheks transpordimaa krundiks ning kaheks üldkasutatava maa krundiks. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määratakse hoonestusõigus kuni kahekorruseliste üksik-, kaksik- ja ridaelamute ehitamiseks. Samuti lahendatakse juurdepääsude, liikluskorralduse, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

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

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Järvekülas Vana-Järveküla teest 230 meetri kaugusel ning 11330 Järveküla-Jüri teest ligikaudu 1,3 km kaugusel jäädes 3 kilomeetri kaugusele põhimaanteest     2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1.

Vana-Järveküla tee kohale on ette nähtud perspektiivne Tallinna väikese ringtee koridor. Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeritavale alale tagatud Kanarbiku teelt (katastriüksus Kanarbiku tee L3, 65301:001:5344), kuhu Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga on kavandatud asfaltkattega sõidutee ja kõnnitee.

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

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

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

Planeeringualast idapoolset piirkonda iseloomustab intensiivne elamuehitus, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 1500 –  23 000 m², kus on kuni kahekorruselised üksikelamud, paariselamud ja ridaelamud.

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

Planeeringualast lääne poole jääb kehtestatud Järveküla Ülemiste järve liikumisradade ja lähiala detailplaneering, kuhu on kavandati terviserajad. Samuti asub läänes menetletav Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneering, millega kavandatakse paariselamute ja ridaelamute krunte. Lisaks elamumaa kruntidele on kavandatud kergliiklejate promenaad.

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

Planeeringualast ca 1,6 km kaugusele itta jääb Järveküla kool. Koolis asub põhikooli osa spordikompleksi, huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast ca 2 km kaugusel kagu suunas asub 9-klassiline Kindluse kool.

Planeeringuala kõrval asub Sõnajala lasteaed. Lisaks on Järvekülas veel kaks lasteaeda, millest üks, Järveküla lasteaed asub planeeringualast 2,6 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed asub   2,5 km kaugusel.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad Vana-Järveküla tee ja 11330 Järveküla-Jüri tee ristil 1,3 km kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv:

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

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.06.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringuga. Menetletava üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala elamumaade piirkonda.

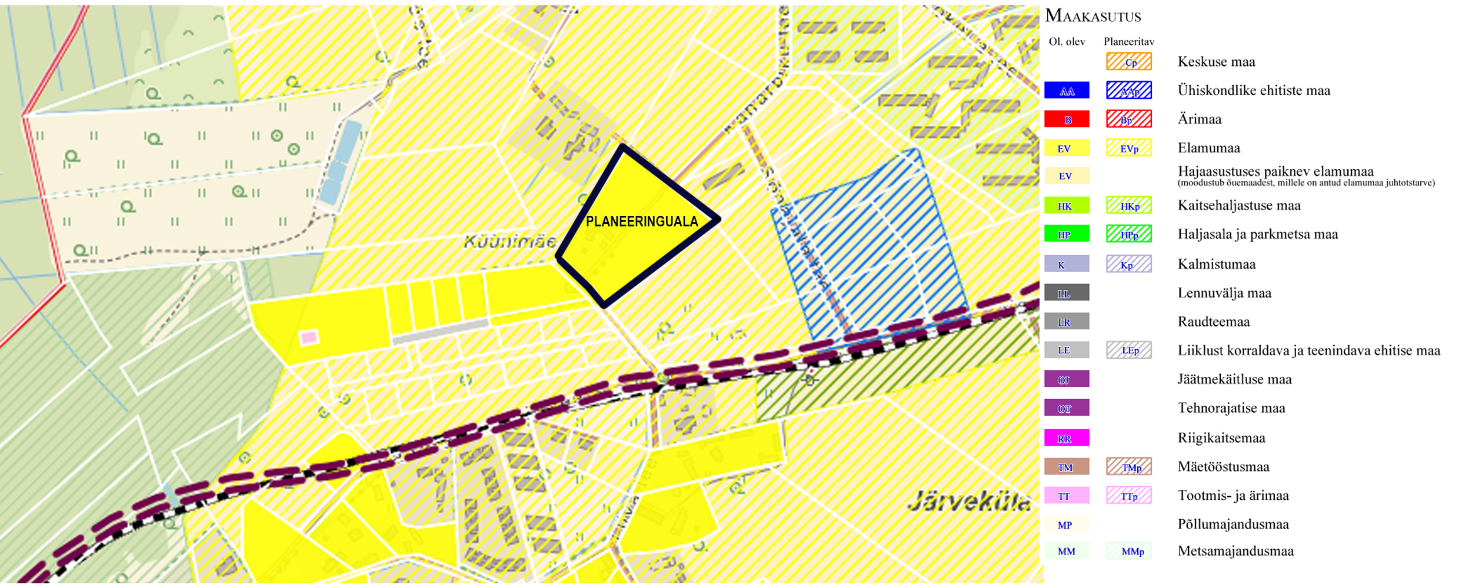
Rae valla üldplaneeringu järgi antud ala maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud väikeelamute ala, s.o põhiliselt ühepere- ja ridaelamutele, kus võib paikneda elamupiirkonda teenindavaid asutusi ja väiksemaid kaubandusteenindusettevõtteid, olemasolevate väikeelamute piirkondade tihendamine korterelamutega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

Käesoleva planeeringu kagupiirile on koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridor või matkarada.

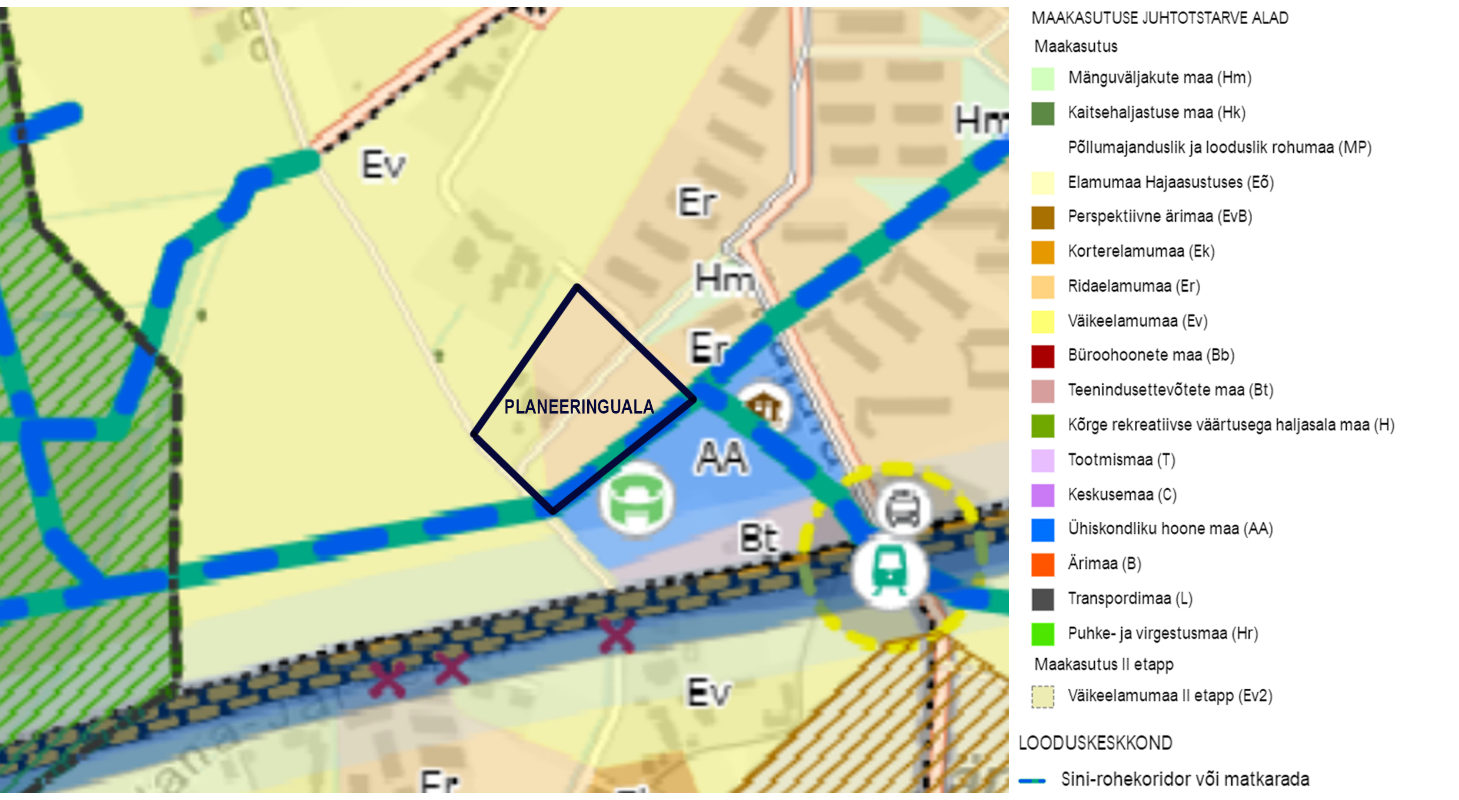
Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2 ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* planeeritavate ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamud võivad olla kuni 4-boksilised;
* ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m;
* detailplaneeringu alal, millega nähakse ette rohkem kui 5 elamumaa krunti, tuleb minimaalset 15% detailplaneeringu alast jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;
* parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

**

Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust



Käesolev detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga ja koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

## Kehtestatud detailplaneering

Planeeringualale on varasemalt kehtestatud „Küünimäe kinnistu ja lähiala detailplaneering”, Rae Vallavolikogu korraldus nr 1208, 01.10.2019. Planeeringuala suuruseks oli 2,4 ha. Projekteeriti kokku neli krunti, mille seas on ühepereelamu krunt, paariselamu krunt ja kaks transpordimaa krunti.

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

Kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus on soov jagada olemasolev elamumaa viieks elamumaa, kaheks üldkasutatava maa ja kaheks transpordimaa krundiks.

Samuti on käesoleva detailplaneeringuga võimalus arvestada koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridoriga ning selle tarbeks moodustada eraldi krunt.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Järvekülas Vana-Järveküla teest 230 meetri kaugusel. Vana-Järveküla teekoridori asemele on „Tallinna tänavavõrk ja kergliiklusteed” teemaplaneeringuga planeeritud Tallinna väike ringtee. Detailplaneering on koostatud 1,60 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Järveküla keskosas, väljakujunenud väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on Kanarbiku teelt, kuhu naaberala detailplaneerinuga on planeeritud asfaltkattega sõidu- ja kõnnitee. Planeeringualal asub üks ühepereelamu koos abihoonetega. Planeeritava ala pind on lauge ja kõrghaljastust kasvab elamu hoovialal ja planeeringuala läbiva tee ääres. Käsitletava ala absoluutkõrgusmärgid jäävad 39.92 m ja 41.60 m vahele*.*

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

**Kanarbiku tee 5 (Maa-ameti andmetel 01.12.2022)**

katastriüksuse tunnus: 65301:001:5341;

maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;

katastriüksuse pindala: 15 965 m2.

Maa-alal asub üks elamu ja kolm abihoonet.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Kirdesunnas piirneb planeeringuala transpordi-, üldkasutatava ja elamumaadega. Kagusuunas asub üldkasutatav maa. Loodesuunas asub transpordimaa ja põhjasuunas maatulundusmaa.

Tabel 1 Planeeringualaga külgnevad kinnistud

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Kanarbiku tee 13 | 13569 m² | 65301:001:3393 | Elamumaa 100% |
| Kanarbiku tee | 6346 m² | 65301:001:3392 | Transpordimaa 100% |
| Sõnajala tee 7 | 3789 m² | 65301:001:3634 | Elamumaa 100% |
| Sõnajala tee 5 | 719 m² | 65301:001:3639 | Üldkasutatav maa 100% |
| Kanarbiku tee 4 | 963 m² | 65301:001:4715 | Üldkasutatav maa 100% |
| Kanarbiku tee L3 | 932 m² | 65301:001:5344 | Transpordimaa 100% |
| Väljaotsa tee 15 | 9,64 ha | 65301:001:5886 | Maatulundusmaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Vana-Järveküla teelt, Kanarbiku tee kaudu.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Järveküla tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

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

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas haritav maa. Kõrghaljastus kasvab elamu hoovialal ja planeeringut läbiva sõidutee ääres.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad järgmised piirangud:

* õhuliini kaitsevöönd;
* gaasitorustiku kaitsevöönd;
* veetorustiku kaitsevöönd.

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

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringus on kavandatud viis elamumaa, kaks üldkasutatava maa, kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused.

Krundile pos 1 soovitakse rajada kolm hoonet, üks ridaelamu ja kaks abihoonet.

Kruntidele pos 2 ja 3 soovitakse rajada kolm hoonet, üks kaksikelamu ja kaks abihoonet.

Krundile pos 4 soovitakse rajada kolm hoonet, üks üksikelamu ja kaks abihoonet.

Krundil pos 5 asub olemasolev üksikelamu ja kolm abihoonet.

Kruntidele pos 6 ja 7 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve.

Kruntidele pos 8 ja 9 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve.

Planeeritud kruntide ehitisealune pind sõltub krundi suurusest.Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele.

Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet. Abihooned võivad olla ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m2. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m.

Käesoleva planeeringu kagupiirile on koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridor või matkarada. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on 11 meetri laiune üldkasutatava maa krunt olemasoleva kergliiklustee kohale, kuhu lisaks on võimalus rajada puude allee.

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

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 2 Krundi määratud ehitusõigus

| Pos nr | Krundi kasutamise  sihtotstarve või  sihtotstarbed //  katastriüksuse  sihtotstarve | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal  (põhihoone / abihoone) | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind | Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud max kõrgus.  Põhihoone / abihoone |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 360 m² | 8 m / 5 m |
| 2 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m |
| 3 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m |
| 4 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 225 m² | 8 m / 5 m |
| 5 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 400 m² | 8 m / 5 m |
| 6 | HP 100% // Üm 100% | - | - | - |
| 7 | HP 100% // Üm 100% | - | - | - |
| 8 | LT 100% // L 100% | - | - | - |
| 9 | LT 100% // L 100% | - | - | - |

## Ehitiste arhitektuurinõuded

* Hoone (hoonete) eskiisprojektid peab kooskõlastama Rae vallaarhitektiga;
* hoonestusala on määratud krundipiiridest minimaalselt nelja meetri kaugusele;
* elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja suurim lubatud korruste arv 2 korrust;
* abihoone lubatud suurim kõrgus on 5 m, suurim lubatud korruste arv 1;
* krundil võib paikneda üks elamu ja kuni kaks abihoonet, v.a krundil pos nr 5, kus asuvad olemasolevad hooned;
* abihooned võivad olla ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m²;
* planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa;
* keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala;
* hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast 0,5 – 1,0 meetrit kõrgemal;
* katusekalle 0 – 20 kraadi, väiksemad hoone osad võivad olla madalama kaldega;
* kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi;
* katusekatte materjaliks kasutada rullmaterjale, kivi ja plekki, värviks valida tume toon (must, tumehall);
* fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada betooni, krohvi, puitu, valdav tonaalsus hele vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale;
* lubatud ei ole profiilplekk (v.a valtsplekk), palk ja plastmaterjalid abihoone(-d) ja piire peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone arhitektuuriga;.

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

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

Tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate ja planeeritud elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

## Piirded

Lubatud on puidust lattaed, kuid kinnistute vahel võib olla ka võrkpiire. Võrkpiirde hekiga võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale on Kanarbiku teelt. Kanarbiku tee L3 katastriüksusele on ette nähtud sõidutee ja kõnnitee rajamine Kraaviääre kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga.

Planeeritud sihtotstarbega transpordimaa laiuseks on planeeritud 16 meetrit, mis hakkab ühendama kirdes olemasolevat ja edelasse rajatavat sõidu- ja kõnniteed. Kavandatava sõidutee laius on 6,0 meetrit ja kõnnitee 2,5 meetrit.

Põhijoonisel AS.04 on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Kagupiiril asuvale olemasoleva kergliiklustee kohale on ette nähtud üldkasutatava maa krunt.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 3 Parkimine

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne  parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritud üksikelamu 2 elamuühikut | 2 × 3 = 6 | 6 |
| Planeeritud kaksikelamu 4 elamuühikut | 4 × 2 = 8 | 8 |
| Planeeritud ridaelamu 4 elamuühikut | 4 × 2 = 8 | 8 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | 22 | 22 |

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

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualale on kavandatud kaks üldkasutatava maa krunti. Üks on planeeritud koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt ala kagukülge rohepromenaadina valgustatud kergliiklustee ja haljastusega. Kergliiklustee ja valgustus on juba rajatud. Planeeritud rohepromenaadilt on tulevikus võimalus luua ühendus kavandatud Ülemiste järve liikumisradadega. Teine üldkasutatava maa krunt on planeeritud ala keskele.

Planeeringus määratud haljasaladele (krundid pos nr 6 ja 7) ei ole ehitustegevus lubatud, välja arvatud haljasala rajamistööd ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvad ehitiste rajamine. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalakäijate- ja kergliiklusteid.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema 1,5 meetrit.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 (sihtotstarve elamumaa − ridaelamu) 8 puud;

pos 2 ja 3 (sihtotstarve elamumaa − kaksikelamu) 7 puud.

pos 4 (sihtotstarve elamumaa − üksikelamu) 5 puud.

Krundil pos nr 5 kasvab olemasolev kõrghaljastus, seega antud nõue on tagatud.

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

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

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

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 16.02.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

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

Hoonete rajamine on lubatud ainult määratud hoonestusalasse. Hoonestusalade omavaheline kaugus on 8 meetrit, seega naaberkruntide vahel ei ole vajadust kasutada tuleohutuse tagamiseks eraldi meetmeid.

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

Vastavalt siseministri 02.09.2010 määrusele nr 44 „Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded” tuleb sõidukite parkimine ette näha mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetri kaugusele. Kui sõidukite parkimine on välisseinale lähemal kui 4 meetrit, kasutatakse välisseinas materjale, mis iseseisvalt ei põle ning seina üldpinnast ei ole avatäidete pindala olla üle 25% ja seda 4 meetri ulatuses külgsuunas ja    5 meetri ulatuses vertikaalsuunas.

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

Olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad planeeringuala kõrval Kanarbiku tee 10 katastriüksusel Ja Sinika teel.

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Tehnovõrkude lahendus

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

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

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

Lähtetingimused:

* Planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 01.12.2022) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (01.12.2022) ei asu  
  planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele  
  puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (01.12.2022) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

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

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

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

* Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon R`tr,s,w[[1]](#footnote-1)+Ctr[[2]](#footnote-2) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
* arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## Põhjavee kaitse

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

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb 30 – 50 kBq/m3 radoonisisaldusega pinnase vööndisse Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2020. aasta seisuga).

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

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

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

## Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest soovitakse ehitada paaris- ja ridaelamuid.

Kavandatavale tegevusele võib olla edasine keskkonnalubade taotlemine vajalik järgnevatel juhtudel:

* tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 73 lõikes 2. Elamutes tekib peamiselt segaolme- ja biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast.
* vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.
* õhusaasteluba ei ole vajalik, sest õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust.

Põletusseadmete puhul, mille nimisoojusvõimsus jääb vahemikku 0,3 – 1 MWth 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 planeeritud elamute künniskoguseid ei ületata.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 1,60 ha

Kavandatud kruntide arv 9

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 11 017 m² 69%

transpordimaa  2 654 m² 16%

üldkasutatav maa  2 294 m² 15%

# PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Lisaks ühiskondliku ehitise rajamisega piirkonda luuakse uusi töökohti. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

**Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete ja uute töökohtade lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

**Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

**Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühiskondliku ehitise, rida-, üksik- ja kaksikelamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega, sh huvitatud isik kohustub andma transpordimaa kinnistu vallale tasuta üle kolme kuu jooksul alates ehitatud teele kasutusloa väljastamisest.
* juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine, sh huvitatud isiku kulul projekteerima ja vastavalt valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama ja pärast kasutusloa väljastamist vallale kolme kuu jooksul tasuta üle andma detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala;
* hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

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