**Shape

Description automatically generated**

|  |  |
| --- | --- |
| PlanID | DP1259 |
| Detailplaneeringu nimetus | Jõenurme kinnistu ja lähiala detailplaneering |
| Koostaja ärinimi | Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159 |
| Planeerija | Loona Lepp, volitatud arhitekt 7 |
| Koostamise kuupäev | 2025-02-20 |
| Huvitatud isikud | Kaupo Kruusvee,  Ramses Alliksoo |

|  |  |
| --- | --- |
| *Osaühing Visioonprojekt*  *reg nr 10481526*  *Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 www.visioonprojekt.eu* | *tel +372 5017159*  *loona@visioonprojekt.eu*  *MTR EP10481526-0001*  *(reg kuupäev 27.03.2003)* |

**SISUKORD**

**Seletuskiri**

**Joonised**

Joonis 1 – asukohaskeem

Joonis 2 – kontaktvööndi skeem, väljavõte üldplaneeringust

Joonis 3 – tugiplaan

Joonis 4 – põhijoonis

Joonis 5 – tehnovõrkude koondplaan

Joonis 6 – Illustratsioonijoonis

**LISAD**

**Tehnilised tingimused**

**Koostööd kajastavad dokumendid**

**SELETUSKIRI**

**SISUKORD**

[1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid 4](#_Toc185490770)

[1.1 Planeeringu koostamise alusdokument 4](#_Toc185490771)

[1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud 4](#_Toc185490772)

[2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk 4](#_Toc185490773)

[3 Olemasoleva olukorra iseloomustus 4](#_Toc185490774)

[3.1 Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed 4](#_Toc185490775)

[3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 19.06.2024) 4](#_Toc185490776)

[3.3 Olemasolevad ehitised 5](#_Toc185490777)

[3.4 Olemasolev haljastus 5](#_Toc185490778)

[3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef 5](#_Toc185490779)

[3.6 Olemasolev liiklusskeem 5](#_Toc185490780)

[3.7 Kitsendused 5](#_Toc185490781)

[4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu 6](#_Toc185490782)

[eesmärgid ja põhjendused 6](#_Toc185490783)

[4.1 Kontaktvööndi analüüs 6](#_Toc185490784)

[4.2 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused 6](#_Toc185490785)

[5 Detailplaneeringu lahendus 6](#_Toc185490786)

[5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte 7](#_Toc185490787)

[5.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule 7](#_Toc185490788)

[5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine 7](#_Toc185490789)

[5.4 Kruntide hoonestusalade määramine 7](#_Toc185490790)

[5.5 Krundi ehitusõiguse määramine 8](#_Toc185490791)

[5.6 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine 8](#_Toc185490792)

[5.7 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine 8](#_Toc185490793)

[5.7.1 Elektrivarustus 8](#_Toc185490794)

[5.7.2 Veevarustus ja kanalisatsioon 8](#_Toc185490795)

[5.7.3 Sidevarustus 9](#_Toc185490796)

[5.7.4 Soojavarustus 9](#_Toc185490797)

[5.8 Liikluskorralduse põhimõtete määramine 9](#_Toc185490798)

[5.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine 9](#_Toc185490799)

[5.10 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine 10](#_Toc185490800)

[5.11 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine 10](#_Toc185490801)

[5.12 Avariiolukordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid 11](#_Toc185490802)

[5.13 Tuleohutus 11](#_Toc185490803)

[6 Detailplaneeringu elluviimise kava 12](#_Toc185490804)

# Planeeringu koostamise lähtedokumendid

## Planeeringu koostamise alusdokument

Rae Vallavalitsuse 11.06.2024 korraldus nr 947 ,, Veneküla Jõenurme kinnistu ja lähiala

detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine’’.

## Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan, Radiaan OÜ töö nr 2276G24, kuupäev 01.07.2024.

Haljastuse hinnang, Dendro SJ OÜ, kuupäev 26.09.2024.

Ekspertarvamus detailplaneeringu kohta Rae vallas Venekülas, Christel Rose Bachmann, kuupäev 22.11.2024.

# Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu üheks elamumaa krundiks ja üheks üldkasutatava maa krundiks ning määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

# Olemasoleva olukorra iseloomustus

## Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Planeeritava maaüksuse nimetus | katastritunnus | pindala | sihtotstarve |
| Planeeritavasse alasse kuuluvad kinnistud | | | |
| Jõenurme | 65301:011:0271 | 16135 m² | Maatulundusmaa 100% |
| Naabermaaüksused | | | |
| Veneküla tee L1 | 65301:001:3309 | 1952 m² | Transpordimaa 100% |
| Loo puhkeala | 24501:001:2797 | 40079 m² | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Veneküla tee 3a | 65301:001:5760 | 8485 m² | Üldkasutatav maa 50%  Elamumaa 50% |
| Veneküla tee 9 | 65301:011:0400 | 31173 m² | Maatulundusmaa 100% |
| Veneküla tee 5 | 65301:011:0420 | 31773 m² | Maatulundusmaa 100% |

## Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 19.06.2024)

1. Planeerimisseadus;

2. Ehitusseadustik;

3. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;

4. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu

18.10.2022 määrus nr 11);

5. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae

Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);

6. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad

nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);

7. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri

17.10.2019 määrus nr 50);

8. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016

määrus nr 58);

9. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);

10. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);

11. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise

kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);

12. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja

detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);

13. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 02.2011

määrus nr 14);

14. Veeseadus

15.Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus (keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31);

16. Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid (keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43);

14. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;

15. Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;

## Olemasolevad ehitised

Lasnamäe-Iru 110 Kv Õhuliin Nr L167 (EHR kood: 220537920).

Ida-Iru 110kv Õhuliin Nr L007 (EHR kood: 220538803).

Olemasolevad hooned puuduvad.

## Olemasolev haljastus

Planeeringuala keskosas on kõrghaljastatud alad, muus osas valdavalt looduslik rohumaa, lisaks kasvab alal üksikult erinevad puid ja põõsaid, mis jäävad valdavalt jõeäärsele alale.

## Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritava ala on suhteliselt tasane, kõrgusmärgid vahemikus 28.24 kuni 30.47. Kõrgused langevad edelast kirdesse.

## Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs planeeringualale 11 Tallinna ringteelt Veneküla tee kaudu.

## Kitsendused

* elektripaigaldised ja nende kaitsevööndid;
* Väo maardla ala;
* veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaev PRK0004674, sanitaarkaitseala raadiusega 50 m)
* lõheliste kudemis- ja elupaigad (KLO3002558)
* üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km2 valgalaga veekogu (Pirita jõgi VEE1089200)
* veekogu avalik kasutus (Pirita jõgi VEE1089200);
* ranna või kalda veekaitsevöönd (Pirita jõgi VEE1089200);
* ranna või kalda ehituskeeluvöönd (Pirita jõgi VEE1089200);
* ranna või kalda piiranguvöönd (Pirita jõgi VEE1089200);
* veekogu kallasrada (Pirita jõgi VEE1089200);
* III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (võldas (Cottus gobio) KLO9102649)
* III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (hink (Cobitis taenia) KLO9102648)

Planeeritaval alal kulgevatele tehnovarustuse liinidele ja trassidele kehtivad ehitiste kaitsevööndid vastavalt Majandus- ja Taristuministri 26.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

Elektripaigaldise kaitsevöönd on kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinidel õhukaabli kasutamise korral 3 meetrit, 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit, 35 kV (kaasa arvatud) kuni 110 kV nimipingega liinide korral 25 meetrit.

Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni.

Kitsenduste ulatus kajastatud tugiplaanil ja põhijoonisel.

# Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu

# eesmärgid ja põhjendused

## Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav krunt asub Veneküla idaosas, 11 Tallinna ringtee ja Veneküla tee vahelisel alal.Kehtiva Rae valla üldplaneeringu alusel on planeeritava krundi juhtotstarbed perspektiivne elamumaa (tähis EVp) ja perspektiivne haljasala-parkmetsamaa (tähis HPp). Praegune kasutamise sihtotstarve on Maatulundusmaa 100%. Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Haljasala-parkmetsamaa juhtotstarbega alad on reserveeritud Pirita jõega külgnevatele aladele ja Veneküla teest läänepoole. Perspektiivsed elamualad külgnevad mõlemalt poolt veneküla teega moodustades ridaküla struktuuri.

Tegemist on looduskauni asukohaga Pirita jõe lähedal. Mõne minuti autosõidu kaugusel asub nii Lasnamäe linnaosa kui ka Loo alevik. Juurdepääs planeeringualale on 11 Tallinna ringteelt Veneküla tee L1 kaudu. Läheduses asuvad Loo Keskkool, Loo Spordihoone, Loo lasteaed, toidupoed Peterburi mnt ja Lool ning Olerex tankla. Bussipeatused asuvad Peterburi maanteel, Lool, Lasnamäel.

Piirkond on kujunemas traditsiooniliseks ühepereelamute alaks, mis on toetatud looduslike puhveraladega. Pakutud lahenduse krundistruktuur ja hoonestuslaad sarnanevad piirkonnas välja kujunenule. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse üksnes ühe majapidamise lisandumist piirkonda, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike, ei muuda oluliselt vaateid maastikele ja sobib piirkonda.

## Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Planeering toetab igati üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu eesmärke. Planeeringuala asub kogu ulatuses üldplaneeringuga määratud miljööväärtusliku ajaloolise asustusstruktuuriga alal, mille moodustab Venekülas Tallinna ringteest ida poole jääv osa külast, mis jääb raudtee ja

Pirita jõe vahelisele alale Veneküla tee äärde. Üldplaneeringu kohaselt tuleb sellel alal

elamumaade kavandamisel lähtuda olemasolevast ridaküla struktuurist ning eesmärgiks

on seatud selle jätkamine. Veneküla idaosas, Pirita jõe ääres tagatakse kalda-ala avalik kasutus ja rohekoridori säilimine. Planeeringuga kavandatud väikeelamu krundiga jätkatakse olemasolevat ridaküla asustusmustrit.

# Detailplaneeringu lahendus

## Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Planeeringuga nähakse ette Jõenurme kinnistule üksikelamu ja abihoonete rajamise võimalus, määratakse hoonestusala ja kitsendused. Pirita jõe ääres tagatakse kalda-ala avalik kasutus ja rohekoridori säilimine. Planeeringuga määratakse nõuded haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

## Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osaliselt tiheasutusalal ning selles osas on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa, muus osas on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks perspektiivne haljasala-parkmetsamaa. Üldplaneeringu järgselt on elamumaa

üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamute maa tiheasustusalal ning hajaasustusalal paiknevate elamute õuemaa. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad üldplaneeringu kohaselt peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Üldplaneeringuga on kavandatud

perspektiivseteks haljasala-parkmetsamaadeks kõrgemat puhkeväärtust omavad maaalad tiheasustusaladega külgnevates piirkondades. Venekülas on haljasala- ja parkmetsamaa kavandatud Pirita jõe äärde, tagamaks Pirita jõe kui avalikult kasutatava veekogu kalda-alade avalik kasutus. Lisaks asub planeeringuala kogu ulatuses üldplaneeringuga määratud miljööväärtusliku ajaloolise asustusstruktuuriga alal, mille moodustab Venekülas Tallinna ringteest ida poole jääv osa külast, mis jääb raudtee ja Pirita jõe vahelisele alale Veneküla tee äärde. Üldplaneeringu kohaselt tuleb sellel alal elamumaade kavandamisel lähtuda olemasolevast ridaküla struktuurist ning eesmärgiks on seatud selle jätkamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Vastavalt kehtiva Rae valla üldplaneeringu lisale 3 on Veneküla küla idaosa piirkondlikud hoonestustingimused järgnevad:

* Krundi suurus - Veneküla tee ääres 0,5 -1,0 ha
* Krundi täisehitus % - üksikelamutel 5-10%, olenevalt krundi suurusest
* Kõrgus ja korruselisus - 9m , üksikelamu 2 korrust,
* Haljastus - Krundi iga 500m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m
* Abihooned - hoonete arv krundil: krundil võib olla kuni 3 abihoonet. Kõikide abihoonete ehitisealuste pindade summa võib olla kokku kuni 100m2. Kui krundil on 1 abihoone, siis võib selle ehitisealune pind olla kuni 100 m2. Abihoonete maksimaalne kõrgus kuni 6m.
* Ehitusjoon - Nõue puudub
* Katusekalle - 20-45o väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
* Piirdeaed - puidust lattaed, kiviaed kuni 1,5m. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Lähtuda naaberkinnistute lahendusest
* Materjalikäsitlus - peamine viimistlusmaterjal puit, palkmajad lubatud. Puiduga võib kombineerida maakivi, looduskivi, osaliselt krohvipinda

Käesolev Jõenurme kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab Rae valla üldplaneeringus määratud hoonestustingimustele.

## Planeeringuala kruntideks jaotamine

Olemasolev krunt pindalaga 16135 m2 jagatakse üheks üksikelamu maa krundiks (EE 100%), pindalaga 6212 m2 ja üheks üldkasutatav maa sihtotstarbega krundiks (Üm 100%), pindalaga

9923 m2.

## Kruntide hoonestusalade määramine

Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta (ehitusteatisekohustuslike ja alla 20 m2 ehitiste) ehitiste püstitamine / rajamine. Hoonestusala määramisel on arvestatud maakasutust piiravaid kitsendusi, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Planeeritavate kruntide hooned peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. Planeeritud hoonestusalad kujutatud põhijoonisel, joonis nr 4.

## Krundi ehitusõiguse määramine

* Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast 5%.
* Maksimaalne ehitisealune pind 310 m2. Ehitisealuse pinna moodustavad kõigi krundil olevate ehitusloa kohustuslike ehitiste ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa
* Kõrgus ja korruselisus – põhihoonel 2 korrust, kõrgus kuni 9m.
* Abihoonete arv - krundil võib olla kuni 3 abihoonet. Kõikide abihoonete ehitisealuste pindade summa võib olla kokku kuni 100m2. Kui krundil on 1 abihoone, siis võib selle ehitisealune pind olla kuni 100 m2. Abihoonete maksimaalne kõrgus kuni 6m.
* Katuste kalded - 20-45o ,väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega.
* Hoonete tuleohutus – tuleohutusklass vähemalt TP3.

## Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuur peab olema piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katuseharja suuna määramisel järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Fassaadil peamine viimistlusmaterjal puit, palkmajad lubatud, puiduga võib kombineerida maakivi, looduskivi, osaliselt krohvipinda. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning sobituma koos abihoonetega ümbritseavsse keskkonda. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Piirete kujunduslaad peab lähtuma elamu arhitektuurist. Tee poolne piire võib olla puidust lattaed või kiviaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaedasid on lubatud rajada kruntide vahelistele piiridele kuni kallasrajani ja tänavapoolsele piirile. Piirde kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Väravad ei tohi avaneda

tee poole.

Hoone arhitektuurne eskiis kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

Tehnovarustus planeeritaval alal puudub.

### Elektrivarustus

Täiendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

Päikesepaneele on lubatud paigaldada ainult hoonete katustele.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus tagatakse planeeritava puurkaevu kaudu, kavandatav veevõtt alla 10m3 ööpäevas. Kanalisatsioon kogumismahuti baasil.

Planeeritavale puurkaevule rakenduvad vastavalt veeseaduse § 154 hooldusala nõuded.

Sademeveed immutatakse oma krundil pinnasese maastikukujuduse kaudu, kasutades rohealasid,

viibetiike või imbkraave. Sademevee valgumine naaberkinnistutele ei ole lubatud. Sademevee juhtimise suunad näidatud põhijoonisel. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5m hoonestusala piires.Planeeritud hoonestusalade lubatud kõrgusmärgid näidatud põhijoonisel. Ehitusprojektide koostamisel anda vertikaalplaneeringulahendus ja tagada sademevee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt.

Sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“.

Suublasse juhitav (sh. pinnasesse) 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“.

### Sidevarustus

Sidelahendus planeeritakse õhu kaudu.

### Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalsete energiatõhusate ja

keskkonda minimaalselt saastavate soojuspumpade baasil keskküttesüsteemiga. Toetavaks

kohtkütteks lubatud kaminahjud.

Soojuspumba välisosa müratase ei tohi krundi piiril ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse

nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise

meetodid“ lisas 1 määratud tööstusmüra sihtväärtust - päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

## Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeritud pääs krundile Veneküla tee L1 kaudu.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt, lahendatakse ehitusprojektiga. Ette nähtud min 3 parkimiskohta.

## Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed, haljastuse ja heakorrastuse. Ehitusprojektidega näidata jäätmemahutite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjäätmete käitlemine vastavalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusele nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“. Kui jäätmamahuti 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.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada asukohtades, kus see on vähegi võimalik, see tähendab ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alla ega vahtusse lähedusse. Puude langetamine kavandada vastavalt Rae Vallavolikogu 22.02.2011 määrusele nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.

Puude raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06. Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

Pirita jões asuvad kaitsealused lõheliste kudemis- ja elupaigad. Keskkonnaministri määrus ,,Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu’’ vastu võetud 15.06.2004 nr 73.

Pirita jõe veekaitsevööndis, 10m veekogu piirist, raiet ega ka lamapuidu või vette kukkunud puistu eemaldamist ujumiskoha vms rajamise eesmärgil ei ole lubatud teha.

Vastavalt Looduskaitseseaduse § 51. Koelmuala kaitse:

Lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaigana kinnitatud veekogul või selle lõigul on keelatud olemasolevate paisude rekonstrueerimine ulatuses, mis tõstab veetaset, uute paisude rajamine ning veekogu loodusliku sängi ja veerežiimi muutmine. Veerežiimi ning veetaseme muutmine paisude rekonstrueerimisel lubatud üksnes juhul, kui sellega parandatakse kalade kudemisvõimalusi.

Planeeritavale väikeelamumaa krundile on ette nähtud min iga 500 m² kohta 1 puu, mille täiskasvanukõrgus on min 6m. Iga likvideeritava II–III väärtusklassi puu kohta tuleb ette näha

asendusitutus. Likvideeritavate ja istutatavate puude täpne kogus sõltub koostatavate ehitusprojektide lahendusest. Kagupiiril kasvavad kuused tuleks võimalusel säilitada, raie korral tuleb need asendada vastavalt Rae vallas kehtivale korrale uute puudega. Käesoleva detailplaneeringuga üldkasutatava maa kinnistul puude langetamist ette nähtud ei ole.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb haljastuse osas lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas".

Ehitusaegne haljastuse kaitse peab vastama Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusele nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

Koostatud on olemasoleva haljastuse hindamine Dendro SJ OÜ, kuupäev 26.09.2024, mis on leitav detailplaneeringu lisade alt.

## Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes “EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur”. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste

projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.

- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.

- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.

- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja uksesilma, paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.

- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega.

- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga).

- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega

- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;

- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;

## Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 19.06.2024 ei paikne planeeringualal ega lähialal pärandniitusid, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 alasid. Tegemist ei ole üleujutusalaga. Põhjavesi on kaitsmata, Pirita jõe alal nõrgalt kaitstud.

Planeeritav ala asub piirkonnas, kus on Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel registreeritud 5 looduskaitsealuse II kaitsekategooria nahkhiireliigi elupaigad: veelendlane (Myotis daubentonii), pargi-nahkhiir (Pipistrellus nathusii), kääbus-nahkhiir (Pipistrellus pipistrellus), põhja-nahkhiir (Eptesicus nilssonii) ja suurvidevlane (Nyctalus noctula). Tegemist on olulise elupaigaga Pirita jõe piirkonnas, kus on registreeritud ka poegimiskolooniate olemasolu. Detailplaneeringu ala kasutavad nahkhiired toitumis ja/või varjealana.

Koostatud ekspertarvamuse (Christel Rose Bachmann, kuupäev 22.11.2024.) kohaselt

Oluline nahkhiirte toitumisala jääb Pirita jõe piirkonda, kuhu ehitustööd otseselt ei ulatu.

Võsa eemaldamise käigus on soovitatav säilitada mõned suuremad lehtpuud, millel on potentsiaal kujuneda nahkhiirtele sobivateks varjepaikadeks.

Eramu ja abihoonete ehitamisel on oluline arvestada ehitustööde valgustuse suunaga, vältides valguse otsest jõele suunamist. Sama põhimõtet tuleks järgida ka lõplike valgustuslahenduste kavandamisel, et hämaral ja pimedal ajal ei toimuks jõe valgustamist. Valgustus võib häirida nahkhiirte ööpäevast rütmi, toitumist ning lennunavigatsiooni.

Käesoleva detailplaneeringuga üldkasutatava maa kinnistul puude langetamist ette nähtud ei ole.

Puu juurestiku kaitsealal ei tohiks liikuda ehitusmasinatega ega teha selliseid kaevetöid, mis kahjustavad puu pinnalähedast peenjuurestikku.

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes ühe lisanduva majapidamise ühendamist elektrivõrku, vee-,kanalisatsiooni- ja soojavarustus on planeeritud lokaalselt. Kavandatava tegevuse mõju on väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitselisi objekte

ega Natura 2000 alasid.

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole. Kavandatav tegevus peab vastama KeM 1 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ , samuti ei tohi naaberaladeni ulatuda vibratsiooni piirväärtusi ületav vibratsiooni tase vastavalt Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusele nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“.

Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Välisvalgustus peab olema optimaalne, vältides valgusreostuse teket. Välisvalgustuspaigaldiste planeerimisel arvestada Eesti Standardi „EVS-EN 12464-2:2014 Valgus ja valgustus. Töökohavalgustus. Osa 2: Välistöökohad“

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/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.

Koostavate ehitusprojektidega tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõuete kehtivat redaktsiooni - Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“

Planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist.

Käesoleva detailplaneeringuga ei planeerita hooneid ega tegevisi, mis kuuluvad olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka vastavalt ,,Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus’’ § 6 Olulise keskkonnamõjuga tegevus.

## Avariiolukordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid

Avariiolukordade vältimiseks ja / või minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil kinni pidada ehitusprojektist ning järgida üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju. 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 ohtu keskkonnale.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida ehitusplatsi korrashoiuga:

Territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud.

Arvestada tuleb, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.

Vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem, sh vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele.

Avariiolukordade vältimises on oluline osa kindlasti järelevalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Kasutusperioodil tuleb torustike lekete korral ühendust võtta võrguvaldajaga.

## Tuleohutus

Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega.

Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõiduteed rohkem kui 3,5m laiused sõiduteed.

Välist tuletõrjevett nõutavas kauguses ei ole.

Hooned varustatakse Paiksete tulekustutussüsteemidega vastavalt EVS-EN12845:2015+A1:2020 „Paiksed tulekustussüsteemid. Automaatsed sprinklersüsteemid. Projekteerimine, paigaldamine ja hooldus“.

# Detailplaneeringu elluviimise kava

1. Rae valla ja huvitatud isiku vahel on allkirjastatud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsutee väljaehitamiseks.
2. Detailplaneeringu järgsete katastriüksuste moodustamine.
3. Planeeringukohaste teede ja taristu väljaehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.
4. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
5. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
6. Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ-lt Elektrilevi.
7. Seada vajalikud servituudid.
8. Ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks.
9. Planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud.
10. Rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
11. Planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
12. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Loona Lepp

vastutav arhitekt