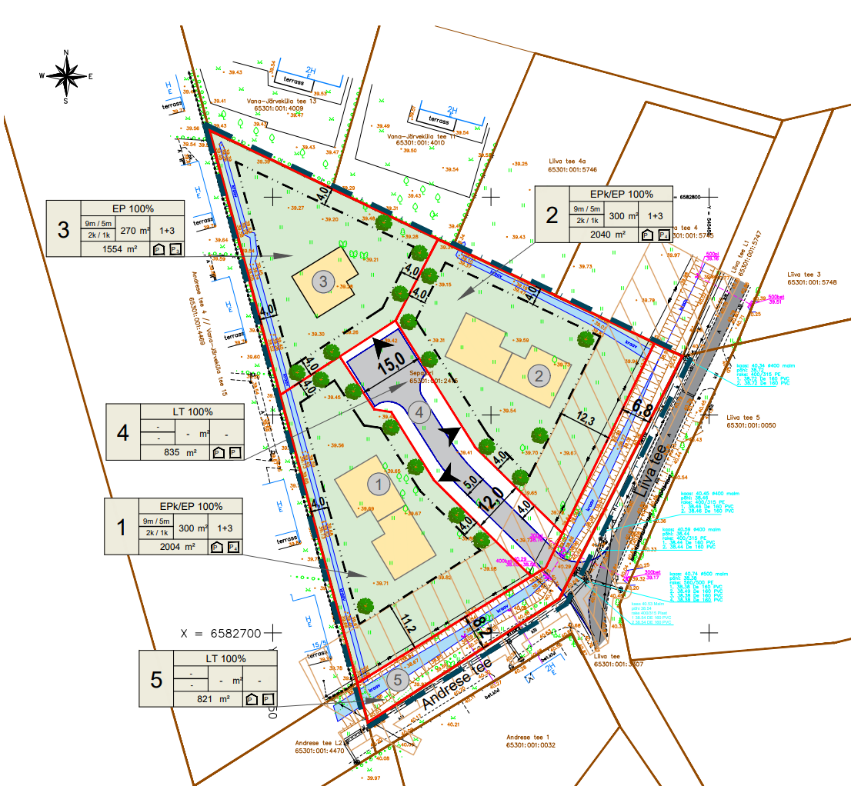


**Töö nr 591**

**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**

**SEPAJÜRI KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Liiva-Maidu Kodud OÜ, registrikood 16899681

Kitse tee 18-2, Uuesalu küla, 75331 Rae vald

juhatuse liige Eduard Erkki Laur

[eduarderkki@gmail.com](mailto:eduarderkki@gmail.com)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR registri nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 3](#_Toc169098775)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 3](#_Toc169098776)

[2.1. Planeeringu eesmärk 3](#_Toc169098777)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed 3](#_Toc169098778)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 4](#_Toc169098779)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 4](#_Toc169098780)

[2.5. Vastavus Rae valla üldplaneeringule 4](#_Toc169098781)

[2.6. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 5](#_Toc169098782)

[3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc169098783)

[3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc169098784)

[3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc169098785)

[3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc169098786)

[3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc169098787)

[3.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc169098788)

[3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc169098789)

[3.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc169098790)

[4. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc169098791)

[4.1. Krundijaotus 6](#_Toc169098792)

[4.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc169098793)

[4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc169098794)

[4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc169098795)

[4.5. Piirded 8](#_Toc169098796)

[4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc169098797)

[4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc169098798)

[4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine 9](#_Toc169098799)

[4.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 9](#_Toc169098800)

[4.10. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc169098801)

[4.11. Tehnovõrkude lahendus 10](#_Toc169098802)

[4.12. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 10](#_Toc169098803)

[4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad 10](#_Toc169098804)

[5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 10](#_Toc169098805)

[5.1. Eessõna 10](#_Toc169098806)

[5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 11](#_Toc169098807)

[5.3. Müra ja vibratsioon 11](#_Toc169098808)

[5.4. Põhjavesi ja pinnavesi 12](#_Toc169098809)

[5.5. Radooniriski vähendamise võimalused 12](#_Toc169098810)

[6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 12](#_Toc169098811)

[7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 13](#_Toc169098812)

[8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 14](#_Toc169098813)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 29.04.2024, töö nr 24-G165.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID 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, vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151;
* 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”;
* Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
* Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
* riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
* Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
* Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
* muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus algatamisel oli ligikaudu 0,73 ha.

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Järvekülas, jäädes 1,2 km kaugusele kõrvalmaanteest 11330 Järveküla-Jüri tee.

Planeeritav kinnistu Sepajüri piirneb transpordimaa ja elamumaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Planeeringuala jääb kavandatud uuselamurajoonide ala keskmesse. Peale menetluses olevate ja algatatud detailplaneeringute kehtestamist ning alade arendamist moodustub Järveküla 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.

Lähipiirkonnas on kehtestatud või koostatavate detailplaneeringutega kinnistud, kuhu on planeeritud üksikelamud või ridaelamud, lisaks ka ühiskondlikud- ja ärihooned. Osadel planeeritud aladel on väljaehitatud teed ja tehnovarustus ning hoonestatud. Hoonestus on arhitektuurselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeritavast alast põhja jääb Vana-Järveküla tee, mis viib 11330 Järveküla-Jüri teele. Tartu maanteele (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee) jääb 2 km kaugusele itta. Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Paralleelselt 11330 Järveküla-Jüri teega kulgeb jalgratta- ja jalgtee.

Lähim ühistranspordi peatus asub 11330 Järveküla-Jüri tee ääres planeeringualast ca 1,2 km.

Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. 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.

Planeeringualast kirdesuunda ca 500 m kaugusel 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.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu.

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning lisaks on projekteerimisel Tallinna väiksese ringtee koridor. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist ning on määratud ehitusjoon. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga olemasolevate ja planeeritud elamumaade suurusega. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on piirkonnas rajatud infrastruktuur ja Tallinna linna lähedus.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

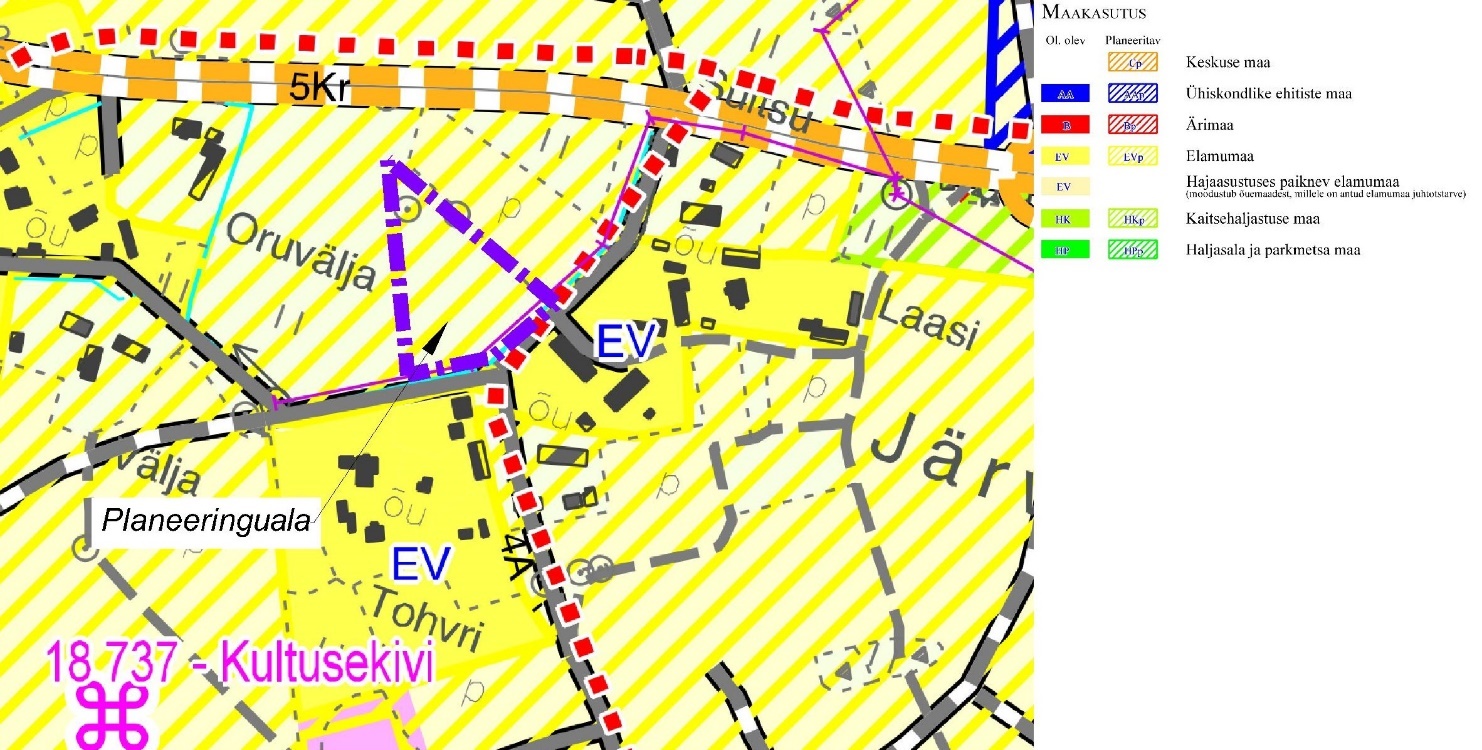
Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

## Vastavus Rae valla üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusalal perspektiivse elamumaa juhtotstarbega maa-ala, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Elamumaa all mõeldakse üldplaneeringu mõistes väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaad. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbega

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutusest.

****

Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

* planeeritavate üksikelamu krundi minimaalne suurus 1500 m2 ning kaksikelamu krundi minimaalne suurus 2000 m2;
* ehitisealune pind planeerida 10 – 15% krundi pinnast;
* elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m;
* parkimine tuleb lahendada arendataval krundil. Iga eluaseme kohta soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

## Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala ridaelamumaa (Er) maakasutuse juhtotstarbega alal. Ridaelamumaa juhtotstarbega ala moodustavad Andrese tee 8, Andrese tee 4/Vana-Järveküla tee 15 ja Sepajüri kinnistud. Sepajüri kinnistu osakaal on 27%. Põhjapiirkonna üldplaneeringus on täiendavalt toodud tingimus, et maa-alale võib osaliselt (kuni 20 % ulatuses ehitusõigusest või maa juhtotstarbest) ehitada üksik- ja kaksikelamuid kui nad asuvad kõrvuti sarnaste olemasolevate hoonetega. Planeeringuga tehakse ettepanek alale rajada väikeelamuid, mis on põhjendatud, sest planeeringuala asub olemasolevate rida- ja üksikelamute vahelisel alal ning käesolev planeering on üleminek olemasolevatest ridaelamutest väikeelamuteni. Väikeelamud asuvad planeeringualast põhjas, kirdes, kagus, lõunas ja edelas. Seega piirkonnas domineerivad pigem väikeelamud. Olemasolevate elanikele on ka väikeelamutega planeeringulahendus vastuvõetavam, sest väikeelamud mõjuvad võrreldes ridaelamutega privaatsemalt. Samuti Sepajüri kinnistu suurus ja kuju soosib pigem väikeelamute ehitamist, sest neid saab ilmakaarte suhtes paremini paigutada.

Joonis 2. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust.



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järvekülas olemasolevate üksik- ja ridaelamute vahelisel alal.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Sepajüri – (Maa-ameti andmetel 08.05.2024)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:2415;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 7254 m2.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| --- | --- | --- | --- |
| Andrese tee 4 //  Vana-Järveküla tee 15 | 7698 m² | 65301:001:4469 | elamumaa 100% |
| Vana-Järveküla tee 13 | 1609 m² | 65301:001:4009 | elamumaa 100% |
| Vana-Järveküla tee 11 | 1500 m² | 65301:001:4010 | elamumaa 100% |
| Liiva tee 4a | 1495 m² | 65301:001:5746 | elamumaa 100% |
| Liiva tee 4 | 1622 m² | 65301:001:5745 | elamumaa 100% |
| Liiva tee | 3067 m² | 65301:001:3307 | transpordimaa 100% |
| Andrese tee L2 | 697 m² | 65301:001:4470 | transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud avalikult kasutatavalt ja asfalt kattega Liiva teelt.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Liiva teel asuvad:

* veetorustik;
* isevoolne reovee kanalisatsioonitorustik;
* kanalisatsiooni survetorustik;
* elektrikaablid.

Planeeringuala läbib keskpinge õhuliin ja sademevee kraav.

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

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on looduslik rohumaa, kasvavad üksikud madalakasvulised puud põhjaosas ja olemasoleva kraavi ääres.

## Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatiste kaitsevööndid:

* Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
* Veetorustiku kaitsevöönd toru teljest 2 m mõlemale poole (Liiva teel);
* kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd toru teljest 2 m mõlemale poole (Liiva teel).

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

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus

Planeeringuala krundijaotuses on lähtutud kehtivast Rae valla üldplaneeringust ning arvesse võetud lisaks vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule ka all toodud asjaolusid:

* Kinnistu suurust, mis võimaldab planeerida kuni 5 elamuühikut;
* kinnistu konfiguratsiooni, s.o selle kolmnurkne kuju, mis eeldab rohkem kui 1 elamumaa krundi moodustamist, et tagada hoonete ümber hoovialad;
* kinnistu paiknemist, s.t see asub ridaelamute ja üksikelamute vahel, et tagada funktsionaalne sidusus antud piirkonnas,
* kinnistul lasuvaid piiranguid, so eesvoolu kraav ja keskpinge õhuliin.

Lähtudes eeltoodust on planeeringus kavandatud kolm elamumaa ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused üksik- ja kaksikelamute ehitamiseks.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve  (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve  (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2004 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 2 | 2040 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 3 | 1554 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 4 | 835 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 5 | 821 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

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

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

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

Tabel 3. Krundi määratud ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhi- hoone / abihoone) | Ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EPk / EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | EPk / EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 230 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 4 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 5 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

Kruntidele pos nr 1 ja 2 on võimalus rajada üksikelamud või kaksikelamud.

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 30°

Katuseharja suund: paralleelselt või risti tänavaga

Välisviimistlus: puit, kivi, krohv, tellis, klaas, ilmastikukindel ehitusplaat

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi, plekk

Viimistlusmaterjalide valikul tuleb lähtuda kontaktvööndi üldisest lahendusest. Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hoone eskiisprojekt tuleb enne ehitusloa taotlust kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

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

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

## Piirded

Tänava poole on lubatud puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kuid kinnistute vahel võib olla ka ainult võrkpiire. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Kaksikelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Arvestada tuleb naaberkinnistute lahendusega. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega Liiva teelt. Planeeringualale on kavandatud kruntide juurdepääsuks transpordimaa laiusega 12 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit. Liiva tee äärde on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 5 olemasoleva kraavi kohale.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arv | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| Planeeritav kaksikelamu | (2+2=4) × 2 = 8 | 8 |
| Planeeritav üksikelamu | 1 × 3 = 3 | 3 |
| Planeeritaval maa-alal kokku | **11** | **11** |

Kui kruntidele pos nr 1 ja 2 ehitatakse üksikelamud, siis normatiivne parkimiskohtade arv planeeringualal on 9.

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

**Tallinna väike ringtee:**

Kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 Rae valla üldplaneeringu ja riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on Vana-Järveküla tee kohale määratud perspektiivne maantee.

Koostatud on Reaalprojekt OÜ poolt töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”.

Pärast Tallinn väike ringtee rajamist tuleb arvestada perspektiivse liikluskorralduse muudatusega, kus Liiva tee muutub tupik teeks ning ühendus Tallinna väikese ringteega tagatakse läbi Andresepõllu, Liiva tee 7, Laasiniidu ja Vana-Järveküla tee 9 kinnistute.

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala haljastusnõuded on seatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil. Elamumaa krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu (sh viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

pos 1 − 2 (sihtotstarve elamumaa − kaksikelamu) 7 puud;

pos 3 (sihtotstarve elamumaa − üksikelamu) 5 puud.

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

Uushaljastuses sobivad muuhulgas näiteks arukask, harilik mänd, harilik tamm, samuti erinevad pihlakaliigid, toomingad, viirpuid, lodjapuud, kuslapuud, sarapuud, magesõstar, pajud ja remmelgad.

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

Haljastuse rajamisel tuleb jälgida, et istikud oleksid liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke karantiinseid haigusi, kahjureid, kuivamistunnuseid, kuivanud oksi ja oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

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

Hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusega nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”. Puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Kaksikelamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. 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, ehk igale kaksikelamu krundile on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

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.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

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

Hoonete täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Lähim olemasolev tuletõrje hüdrant asub Liiva teel, vahetult planeeringuala kõrval.

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

## Tehnovõrkude lahendus

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

## Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 4 – 5 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Heaks eelduseks sademevee mittevalgumiseks naaberkinnistutele on kinnistul olemasolevad piirdekraavid. Liiva tee ja Andrese teega piirnev sademeveekraav tulev säilitada ja korrastada, et tagada selle toimimine. Kraavile on planeeritud eraldi transpordimaa kinnistu ja selle hooldus on võimalik tagada Liiva ja Andrese tee poolt.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 0,73 ha

Kavandatud kruntide arv 5

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 5598 m² 77%

transpordimaa 1656 m² 23%

# 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 (üksik- ja kaksikelamute 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:

* planeeritav katastriüksus on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”;
* 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 08.05.2024) 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 (08.05.2024) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (08.05.2024) on piirkond kaitsmata 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.

**Tallinn väike ringtee:**

Planeeritavast alast ca 50 m kaugusele kavandatakse Tallinna väike ringtee rajamist.

29.04.2022 otsusega nr 1.1-2/22/73 on nõuetel vastavaks tunnistatud riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) aruanne.

KMH aruanne näeb Tallinna väikese ringtee mõlemale poole teed (planeeringut puudutaval lõigul) 4 m kõrguse müratõkkeseina rajamist. Aruandes koostatud 2030. a ehitusjärgse olukorra mürakaardist koos müra vähendavate meetmetega selgub, et planeeringualal müra tase päevasel ajal võib ulatuda kuni 50 dB (müratõkkeseina rajamisel). Elamu maa-alad on käsitletavad määruse nr 71 mõistes II kategooria aladena. Liiklusmüra piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB päeval ja 55 dB öösel. Seega planeeringualal tekkiv müratase põhjustatud Tallinna väikese ringteest on madalam kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtus.

Uue ning nõuetekohase tee rajamisel ei ole põhjust eeldada ülenormatiivse vibratsiooni esinemist lähimatel tundlikel aladel. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks eluhoonete piirväärtuste lähedale.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

## Põhjavesi ja pinnavesi

Detailplaneeringu ala on kaitsmata põhjaveega ala. Kaitsmata põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud 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.

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse (Eesti pinnase radooniriski kaart, 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.

Radoonisisaldus pinnases ei ole ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- ja kaksikelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded”. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandus-töödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (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 on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Planeeringu realiseerimisel lisandub piirkonda 3 – 4 uut leibkonda ca 9 – 12 elanikuga, mis ei oma olulist mõju sotsiaalsele infrastruktuurile.

Planeeringualale istutatakse juurde uusi puid, mis senisele põllumaale lisab juurde rohelisust.

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 lisandumises, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Omavalitsuse kulu vähendamiseks sõlmitakse planeeringust huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel kokkulepped, millega on ette nähtud rahaline panus Rae valla sotsiaaltaristusse.

Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad hooned ja planeeritav üldkasutatav ala koos mängualaga tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on võimalused Rae vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Lisaks on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb Uus-Järveküla keskus ca 1,3 km kaugusel planeeringualast. Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamised liikumisvõimalused Tallinna suunas on Vana-Tartu maantee kaudu. Oluline mõju liikluskoormuse hajumiseks on Tallinn väike ringtee rajamisel.

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 lähipiirkonnast on juba kujunenud osaliselt hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringuala asub uues perspektiivses elamupiirkonnas, mis on osaliselt hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste elamutega ning kehtivate või menetletavate planeeringutega on ette nähtud ka uue hoonestuse rajamine. Detailplaneeringu elluviimine on seega kooskõlas piirkonna arengusuundadega. Piirkond ei ole kasutuses aktiivses põllumajanduses.

Planeeringulahendus näeb alale ette üksik- ja kaksikelamute ehitamist. 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 õigusaktides 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 TEGEVUSKAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

* planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
* juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
* juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
* planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
* planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.

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)