

## *Männimetsa tee 31 kinnistu ja lähiala detailplaneering*

Asukoht: Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Männimetsa tee 31

Projekti staadium: Detailplaneering

Töö nr. 249\_v04

01.04.2026

**Raadius Arhitektid OÜ:** Registrikood: 14290361  
Kontakt tel: +372 5692 7772  
E-post: info@raadius.ee  
MTR: EP004029

**Vastutav spetsialist:** Kaspar Stroom  
Volitatud arhitekt, tase 7  
Kutsetunnistuse nr: 220480

**Arhitektid:** Lii Susanna Subatšjus  
E-post: lii@raadius.ee  
Johanna Mängli  
E-post: johanna@raadius.ee

## **SISUKORD**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED</b>              | <b>5</b>  |
| 1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid                | 5         |
| 1.2 Planeeringu koostaja andmed                      | 6         |
| <b>2. PLANEERINGU EESMÄRK JA LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS</b> | <b>7</b>  |
| 2.1 Planeeringu eesmärk                              | 7         |
| 2.2 Ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs    | 7         |
| 2.3 Kontaktala detailplaneeringud                    | 8         |
| <b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>          | <b>9</b>  |
| 3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus           | 9         |
| 3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus           | 9         |
| 3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud             | 9         |
| 3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud                | 9         |
| 3.5 Olemasolev tehnovarustus                         | 9         |
| 3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond                 | 9         |
| 3.6.1 Dendroloogiline hinnang                        | 10        |
| 3.7 Kehtivad piirangud                               | 10        |
| <b>4. PLANEERINGUETTEPANEK</b>                       | <b>11</b> |
| 4.1 Krundijaotus                                     | 11        |
| 4.2 Krundi ehitusõigus                               | 11        |
| 4.3 Ehitise arhitektuurinõuded                       | 12        |
| 4.4 Piirded  | 13        |
| 4.5 Teed, liiklus ja parkimine                       | 13        |
| 4.6 Haljastus ja heakord                             | 13        |
| 4.6.1 Haljastus                                      | 13        |
| 4.6.2 Jäätmekäitlus                                  | 14        |
| 4.6.3 Soovitused puude ehitusaegse kaitse kohta      | 14        |
| 4.7 Müra ja õhusaaste                                | 15        |
| 4.7.1 Radoon   | 15        |
| 4.7.2 Müra   | 15        |

|   |           |
|---|-----------|
| 4.8 Vertikaalplaneerimine   | 16        |
| 4.9 Tuleohutusnõuded  | 16        |
| <b>5. TEHNOVÕRGUD</b>   | <b>17</b> |
| 5.1 Vesi ja kanalisatsioon  | 17        |
| 5.2 Elektri- ja sidevarustus  | 17        |
| 5.3 Küte ja ventilatsioon   | 17        |
| 5.4 Tuletõrje veevarustus   | 18        |
| 5.5 Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine                                | 18        |
| 5.6 Energiatõhusus  | 18        |
| <b>6. KESKKONNATINGIMUSED</b>   | <b>19</b> |
| 6.1 Keskkonnakaitse   | 19        |
| 6.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded                                | 19        |
| 6.3 Valgustus   | 20        |
| 6.4 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine. | 20        |
| <b>7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA</b>                           | <b>22</b> |
| <b>KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL</b>  | <b>22</b> |
| <b>JOONISED</b>   | <b>23</b> |

*Männimetsa tee 31 kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Männimetsa tee 31  
Raadius Arhitektid OÜ, töö nr. 249  
Vastutav spetsialist: Kaspar Stroom  
Arhitekt: L. S. Subatšjus*

**PLANEERINGU JOONISED**

|                          |            |         |
|--------------------------|------------|---------|
| Situatsiooniskeem        | M 1:10 000 | AS-4-01 |
| Kontaktvööndi skeem      | M 1:1000   | AS-4-02 |
| Põhijoonis               | M 1:1000   | AS-4-03 |
| Tugiplaan                | M 1:1000   | AS-4-04 |
| Tehnovõrkude koondskeem  | M 1:500    | AS-4-05 |
| Ruumiline illustratsioon |            |         |

## **SELETUSKIRI**

### **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

#### **1.1 Normdokumendid ja lähtematerjalid**

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsus nr 124);
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;

- Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused;
- 23.10.2008 määrus „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramine“;
- Teised kehtivad õigusaktid: Muinsuskaitseeadus, Looduskaitseeadus, Asjaõiguseeadus, Teeseadus, Vabariigi Valitsuse määrus „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“, Rae valla ehitismäärus.
- Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid

#### Alusuuringud:

- Varasemalt teostatud uuring: Geodeetiline alusplaan, koostaja Elmar Vallner, mõõdistatud detsembris 2013. (Töö nr 024/14)
- Maa-ala plaan tehnovõrkudega, koostaja OÜ AderGeo, mõõdistatud 12.04.2025. (Töö nr M080425)
- Kinnistute puittaimede inventeerimise joonis, koostaja OÜ Tammerae, mõõdistatud 22.06.2025. (Töö nr. 2503)

### **1.2 Planeeringu koostaja andmed**

Planeeringut teostav ettevõtte - Raadius Arhitektid OÜ.

Planeering võtta aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Planeeringu koostasid:

Lii Susanna Subatšjus

e-post: [lii@raadius.ee](mailto:lii@raadius.ee)

arhitekt

Kaspar Stroom

e-post: [kaspar@raadius.ee](mailto:kaspar@raadius.ee)

vastutav spetsialist

## **2. PLANEERINGU EESMÄRK JA LÄHIÜMBRUSE ANALÜÜS**

### **2.1 Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärk on muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringut, mille alusel on plaan jagada Männimetsa tee 31, Järveküla, Rae vald, Harjumaa kinnistu kaheks eraldiseisvaks kinnistuks – Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistuteks. Mõlemale kinnistule on eesmärk tagada ehitusõigus elamu ja abihoonete rajamiseks. Kinnistute sihtotstarve 100% elamumaa. Planeering vastab Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule (15.10.2024).

Lisaks on detailplaneeringu eesmärgiks hoonestusala piiritlemine, üldiste maakasutuse tingimuste määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, krundisisese liikluskorralduse ja parkimise ning tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine.

Alale on koostatud varasemalt LM LAO kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0497), kehtestatud 10.03.2009 Rae Vallavolikogu otsusega nr. 508. Nimetatud detailplaneeringu alusel jagati ala kruntideks ning ehitati välja teed ja tehnovõrgud. Seejärel kehtestati 2016 aastal „Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistute detailplaneering“ (DP0832), millega liideti Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistud kokku üheks kinnistuks – Männimetsa tee 31, Järveküla, Rae vald, Harjumaa. Planeeringu eesmärk on taas jagada kinnistu kaheks eraldiseisvaks kinnistuks, nagu see oli määratud algse LM LAO kinnistu detailplaneeringuga. Rae Vallavalitsuse 26. juuli 2016 korraldusega nr 1093 kehtestatud “Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistute detailplaneering” (DP0832) muutub uue “Männimetsa tee 31 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu” (DP1302) kehtestamisel kehtetuks.

### **2.2 Ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs**

Planeeritav maa-ala asub Tallinna linna ja Rae valla piiri vahetus läheduses. Idapoole ca 0,5 km kaugusele jääb Viljandi mnt, kirde suunas ca 0,4 km asub Kurna oja, põhja ca 1,2 km kaugusele jääb Ülemiste järv. Ala lähiümbruses paiknevad üksikelamud,

paariselamud ja männimets. Aadressil Männimetsa tee 6 paikneb üksik laohoone, muu otstarbega hooned lähiümbruses puuduvad.

Planeeritavat ala teenindavad infrastruktuurid - kool, kauplused jm. paiknevad ca 5km kaugusel Tallinna linnas ning 7km kaugusel Peetri alevikus. Lähim esmatarvete kauplus paikneb ca 1,7km kaugusel Tallinna linnas. Tehnovõrgud paiknevad ala piiril.

### **2.3 Kontaktala detailplaneeringud**

Kontaktalal on koostatud ja hetkel menetluses järgnevad detailplaneeringud:

1. Järveküla LM Lao kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0497)  
Kehtestatud Rae Vallavolikogu märts 10, 2009 otsusega nr 508.
2. Järveküla, Männimetsa tee 45 ja lähiala detailplaneering (DP1062) Kehtestatud Rae Vallavalitsuse november 17, 2020 korraldusega nr 1539.
3. Järveküla, Männimetsa tee 43 kinnistu detailplaneering (DP0823)  
Kehtestatud Rae Vallavalitsuse august 9, 2016 korraldusega nr 1192
4. Järveküla, Männimetsa tee 18 kinnistu detailplaneering (DP0860)  
Kehtestatud Rae Vallavalitsuse veebruar 23, 2016 korraldusega nr 289
5. Järveküla, Männimetsa tee 21 kinnistu detailplaneering (DP0828)  
Kehtestatud Rae Vallavalitsuse september 1, 2015 korraldusega nr 1241
6. Järveküla, Männimetsa tee 10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (DP1345) algatamise taotlus, esitatud 17.04.2025. Detailplaneeringu eesmärk on Männimetsa tee 10 krundi hoonete ehitusõiguse ulatuse suurendamine.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

#### **3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**

Detailplaneeringu raames käsitletava kinnistu aadress on Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Männimetsa tee 31. Katastritunnus 65301:001:4370. Kinnistu ehk planeeringuala suurus on 3123 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus**

Planeeringuala on hetkeseisuga hoonestamata ja kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa.

#### **3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud**

Kinnistu piirneb:

- kagu suunas Laoserva kinnistuga (65301:001:0212)
- edela suunas Nõgese kinnistuga (65301:001:0470)
- loode suunas Männimetsa tee 33 kinnistuga (65301:001:2877)
- kirde suunas Männimetsa teega (65301:001:2844)

#### **3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Kinnistule ligipääs on tagatud Viljandi mnt kaudu, avalikult kasutatavalt Männimetsa teelt (65301:001:2844), mille sihtotstarve on 100% transpordimaa.

#### **3.5 Olemasolev tehnovarustus**

Kinnistute piirile on ehitatud välja elektri-, side-, vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Eluhoonete ehitamisel tuleb omanikel liituda ühisvee ja -kanalisatsiooniga ning sõlmida vastavad lepingud piirkonda teenindavate ettevõtetega.

#### **3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Kõrghaljastust paikneb hetkel kehtiva Männimetsa tee 31 kinnistu kagu ja edelapoolsetel piiridel. Lisaks ka kavandatava Männimetsa tee 31 krundi keskel. Kaitstavad loodusobjektid ja kultuurimälestised planeeringualal puuduvad.

Kinnistud on muutuva reljeefiga. Planeeringuala keskel paikneb soisem madalik, krundi servad on kõrgemad. Kõrgusmärgid jäävad vahemikku 40.14-42.95.

### 3.6.1 Dendroloogiline hinnang

Dendroloogiline mõõdistus teostati 22.06.2025 OÜ Tammerae poolt (töö nr. 2503). Kinnistul ei kasva mõõtmelt või dekoratiivsuse poolest I väärtusklassi puud. Kinnistul ei tuvastatud looduskaitsealuseid puittaimi ega rohttaimi, dendroloogilisi haruldusi ega invasiivseid liike.

Kinnistu kõige väärtuslikum puu on II väärtusklassi kuuluv harilik mänd nr 47 ja naaberkinnistul, Männimetsa tee 33 kasvav elupuu hekk, mille kahjustamisest ehitustegevuse käigus tuleb hoiduda.

**Tabel 1.** Männimetsa tee 31 kinnistul ja lähialal hinnatud taksonite nimekiri.

| Jrk nr | Kodumaisus | Taksoni eestikeelne nimi | Taksoni teaduslik nimi    | Lühend plaanil |
|--------|------------|--------------------------|---------------------------|----------------|
| 1      |            | elupuu, harilik          | <i>Thuja occidentalis</i> | Elp            |
| 2      | +          | haab, harilik            | <i>Populus tremula</i>    | Hb             |
| 3      | +          | kask, soo-               | <i>Betula pubescens</i>   | KsS            |
| 4      | +          | lepp, hall               | <i>Alnus incana</i>       | LeV            |
| 5      | +          | lepp, sang-              | <i>Alnus glutinosa</i>    | LeM            |
| 6      | +          | mänd, harilik            | <i>Pinus sylvestris</i>   | Mä             |
| 7      | +          | pihlakas, harilik        | <i>Sorbus aucuparia</i>   | Pi             |
| 8      | +          | remmelgas, raag-         | <i>Salix caprea</i>       | ReRa           |

### 3.7 Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- sidehitise kaitsevööndid;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndid;
- elektripaigaldise kaitsevööndid.

#### **4. PLANEERINGUETTEPANEK**

##### **4.1 Krundijaotus**

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud jagada Männimetsa tee 31, Järveküla, Rae vald, Harjumaa kinnistu kaheks eraldiseivaks kinnistuks – Männimetsa tee 29 ja 31 kinnistuteks. Männimetsa tee 29, Järveküla, Rae vald, Harjumaa kinnistu suuruseks on planeeritud 1540m<sup>2</sup>. Männimetsa tee 31, Järveküla, Rae vald, Harjumaa kinnistu suuruseks on planeeritud 1583m<sup>2</sup>.

##### **4.2 Krundi ehitusõigus**

Elamukrundid on ette nähtud hoonestada ühepereelamuga ja kuni kahe abihoonega. Vastavalt kinnistu suurusele on hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks kokku 270m<sup>2</sup>. Hoonestusala paikneb mõlemal kinnistul 7 meetri kaugusel Männimetsa tee poolsest krundipiirist, krundi tagaküljel 10 meetri kaugusel ja kõrvalasuvatest krundipiiridest 4 meetri kaugusel krundipiirist, mis on vastavuses üldplaneeringus sätestatuga. Abihoonete hoonestusala on vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule 2 meetri võrra laiem, kui võtta kasutusele vastavad tuleohutusmeetmed.

Detailplaneeringu joonisel on näidatud ehitatavate hoonete soovitatav paiknemine krundil, juurdepääsud hoonetele ja parkimisvõimalus. Hoonete täpsed funktsioonid, asukohad, juurdepääsud ja parkimine lahendatakse antud detailplaneeringu alusel koostatava ehitusprojekti käigus.

Kruntide ehitusõigus ja vajalikud servituudid on toodud järgnevas tabelis 1.

|                                | <b>Männimetsa tee 29</b> | <b>Männimetsa tee 31</b> |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kinnistu POS nr                | 1                        | 2                        |
| Planeeritud pindala            | 1540 m <sup>2</sup>      | 1583 m <sup>2</sup>      |
| Ehitisealne pind               | 270 m <sup>2</sup>       | 270 m <sup>2</sup>       |
| Hoone korruselisus (elu / abi) | 2 / -1 ja 1/0            | 2 / -1 ja 1/0            |

|                                   |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Lubatud kõrgus (elu / abi)        | 9m / 5m       | 9m / 5m       |
| Lubatud hoonete arv krundil (e/a) | 1 / 2         | 1 / 2         |
| Sihtotstarve                      | Elamumaa 100% | Elamumaa 100% |
| Tulepüsivus                       | TP3           | TP3           |

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on:

- Üksikelamu (11101)
- Elamu, kooli vms abihoone (12744)

### **4.3 Ehitise arhitektuurinõuded**

Kavandatavad hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama väljakujunenud arhitektuuri stiiliga sh katusekalded ja räästajoone kõrgused ning suhestuma antud asukoha ja ümbritseva keskkonnaga. Lisaks tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh akende paigutusel. Hoonete ehitusprojektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Rae valla arhitektiga.

#### Konstruksioonid

Mitte rajada palkhooneid.

#### Välisviimistlus

Eelistatud välisviimistlusmaterjalid: saetud/hööveldatud puit, fassaadiplaat, looduslik kivi ja krohv.

Lubatud on kasutada ka: tahvelplekki (ainult väga hea arhitektuuri puhul ja kuni kolmandik fassaadipinnast), voodritelist ja vineeri. Lisaks avatäidetel klaas.

Keelatud on plastik- ja profiiplekkvoodrid.

#### Katusekatted ja katusekalle

Materjalid: plekk, katusekivi, erinevad rullmaterjalid.

Katusetüübid: viilkatus, kaldkatus

Lubatud katusekalded: 0-20°

#### Lubatud hoonete kõrgused

Elamu kuni 9,0 m, eraldiseisev abihoone kuni 5,0 m, soklijoone kõrgus 0,3 – 0,5 m maapinnast.

#### **4.4 Piirded**

Piirdeaed võib olla maksimaalselt 1,5m kõrge. Lõpliku kõrguse ja materjalikäsitluse osas tuleb arvestada hoone ja naaberpiirete lahendusega. Piirded ei tohi avaneda tänava poole ja tänavapoolsed piirded ei tohi olla läbipaistmatud. Kruntide vahelise piirdena võib kasutada ka terasvõrgust piiret kõrgusega 1,2-1,5 meetrit, kuid sel puhul tuleb istutada võrgu perimeetrile ka hekk. Piirdeaia fragmentjoonis kooskõlastada koos hoonete projektidega Rae Vallavalitsuses.

#### **4.5 Teed, liiklus ja parkimine**

Elamukruntide sissesõidud tuleb projekteerida kõnniteega ühes tasapinnas ja laiusega maksimaalselt 5 meetrit. Kruntide sissesõitude täpsed asukohad määratakse elamute ehitusprojektide asendiplaaniliste lahendustega. Krundisisesele katab juurdepääsuteed betoonkivi. Juurdepääsutee katendiks, mis jääb munitsipaalomandis asuvale transpordimaale, on asfalt. Parkimine tuleb kavandada planeeritavatel elamukruntidel. Ühepereelamu kohta tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta kinnistu piires.

#### **4.6 Haljastus ja heakord**

##### **4.6.1 Haljastus**

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6<sup>1</sup> punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega:

- keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 2–5 sätestatud juhtudel Keskkonnaameti loa alusel;
- tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel).

Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Krundile on nõutav istutada üks puu (sh. viljapuu) iga krundi 300 m<sup>2</sup> kohta. Puu täiskasvanud kõrguseks peab olema vähemalt 3 meetrit, istikute istutamise kõrgus minimaalselt 1,5m. Puude paigutus kruntidel on seotud hoonete projektidega ning haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas.

#### 4.6.2 Jäätmekäitlus

Omanik sõlmib prügiveo lepingu piirkonda teenindava prügiveo ettevõttega. Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad on ette nähtud krundi piires. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumisvahendiks on jäätmekonteinerid, mis võivad paikneda min. 3m kaugusel naaberkrundi piirist, kui naabrid ei ole kokku leppinud teisiti. Taaskasutatavad jäätmed tuleb koguda eraldi liikide kaupa. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

#### 4.6.3 Soovitused puude ehitusaegse kaitse kohta

Ehitustegevuse ajal tuleb rakendada **EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“** osas 3 kirjeldatud kaitse meetmeid. Säilitatavate puude juurestiku kaitsealal on keelatud ehitus- ja kaevetööd, ehitusmasinate liikumine, materjalide ladustamist jmt tegevused. Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise (maapinna katmine liiva, kergkruusaga, multšiga, spetsiaalsete pinnasekaitse mattide ja plaatidega). Puude okste vigastamine ja katki rebimine ei ole lubatav, segavad oksad kas seotakse üles või kõrvale või lastakse eemaldada arboristil. Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida kasvukoha tingimusi oluliselt muutvaid tegevusi, nagu nt maapinna langetamine ja tõstmine. Puude juurekaela peab jääma maapinnaga ühele tasapinnale.

## **4.7 Müra ja õhusaaste**

### 4.7.1 Radoon

Planeeritav ala paikneb kõrge radooniriskiga alal, lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Alal on soovitatav läbi viia radooniohu uuring ja sõltuvalt uuringu tulemustest vajadusel rakendada meetmeid radooni siseruumidesse lekkimise takistamiseks. Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada Eesti standardi EVS 840-2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning tagada vastavalt ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusele nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viietase“, et radooni sisaldus siseõhus vastaks lubatud piirnormidele.

### 4.7.2 Müra

Männimetsa teel on liiklustihedus- ja kiirus väike, ehk liiklusrünnatase piirkonnas on madal. Detailplaneeringu realiseerumisel autoliiklus piirkonnas oluliselt ei suurene ning autoliiklusest põhjustatud müratasemed päeval ja öisel ajavahemikul jäävad eeldatavalt elamualade nõuete piiridesse.

Müra ja vibratsioonitasemed nii ehitustegevuse kui ka edasise kasutamise ajal ei tohi ümbruskonnas ületada järgnevates määrustes sätestatud piirväärtusi ja norme:

- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”

#### **4.8 Vertikaalplaneerimine**

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasoleva pinnareljeefiga. Olemasolevat maapinda võib hoonestusala piires tõsta maksimaalselt 0,5 m, olemasolevat maapinda ei ole lubatud tõsta kõrgemale naaberkinnistute maapinnast. Teed ja platsid kaetakse killustiku või sillutiskiviga. Täitmisel ei tohi takistada kõrgemalt madalamale voolavat sademeveett. Sademevesi immutatakse kruntide piires haljasalale. Verikaalplaneeringut tehes ei ole sademevee juhtimine naaberkinnistule, sh. transpordimaa kinnistutele lubatud.

Vertikaalplaneering täpsustatakse ehitusprojektiga.

#### **4.9 Tuleohutusnõuded**

Hoonete tulepüsivuskujade ja kõrguste projekteerimisel on aluseks Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete minimaalne nõutav tulepüsivusklass on TP-3. Kujad hoonete vahel projekteeritakse vähemalt 8 meetrit. Kujade vähendamisel tuleb tagada tule leviku tõkestamine ehituslike lahendustega.

Planeeringuala tuletõrjerveevarustus on ette nähtud maapealsete hüdrantide baasil, millised saavad toite olmeveevarustuse torustikest. Lähim hüdrant paikneb Männimetsa teel 60m raadiuses. Vastavalt standardile „EVS 812-6:2012 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus“ peab hüdrantidele olema tagatud veetoide 10 l/s kolme tunni jooksul.

## **5. TEHNOVÕRGUD**

### **5.1 Vesi ja kanalisatsioon**

Kinnistu piirile on ehitatud välja vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Liitumine toimub vastavalt võrguvaldaja (AS ELVESO) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Vee- ja kanalisatsiooniga liitumise lahendus projekteeritakse eraldi eriosadeprojektiga.

### **5.2 Elektri- ja sidevarustus**

Kinnistu piirile on ehitatud välja liitumispunkt elektri- ja sidevõrguga liitumiseks. Liitumine elektri liitumispunktiga toimub vastavalt võrguvaldaja (Elektrilevi OÜ) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

Sidevarustuse lahendus on planeeringuala piires välja töötatud operaatorineutraalsena ning võimaldab liitumist erinevate sideoperaatoritega. Väljatöötatud lahendus on põhimõtteline ning sidekaablite maht ja ühendus põhivõrguga täpsustatakse ehitusprojektide koostamisel vastavalt valitud sidevõrgu operaatori tehnilistele tingimustele. Ühe võimalusena on detailplaneeringu sidevarustuse lahenduse aluseks võetud Telia Eesti AS poolt 18.07.2025 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr **39767460**, mille kohaselt on võimalik planeeringuala sidekanalisatsioon ühendada kinnistute piiril paikneva Telia sidekanalisatsiooni põhitrassiga.

### **5.3 Küte ja ventilatsioon**

Küttesüsteemi võimsus ja tüüp valitakse vastavalt omaniku soovile, käesolevale DP-le ja projektlahendusele. Küteliikidena on võimalik kasutada elektrit, tahkekütet, vertikaalset või horisontaalset maakütet ja õhkkütet (soojusvaheti). Ventilatsioonisüsteem valitakse vastavalt omaniku soovile. Küte ja ventilatsioon lahendatakse eraldi eriosade projektiga.

#### **5.4 Tuletõrje veevarustus**

Planeeringuala tuletõrjeveevarustus on ettenähtud maapealsete hüdrantide baasil, millised saavad toite olmeveevarustuse torustikest. Lähim hüdrant paikneb Männimetsa teel 100m raadiuses. Hüdrantidele peab olema tagatud veetoide 10 l/s kolme tunni vältel.

#### **5.5 Sademevee ja pinnasevee ärajuhtimine**

Projekteerimisel lähtuda järgnevatest seadustest, standarditest ja määrustest:

- Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.
- Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.
- Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

Detailplaneeringu realiseerumisel ala sademe- ja drenaaživee hulk oluliselt ei muutu. Kõva kattega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, säilitades suure osa haljasalast. Hoonete ehitusprojekti mahus lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni. Sademeveed immutada kruntide piires haljasalale. Sademevee ja pinnasevee juhtimine kõrvalasuvatele ja teemaa kinnistutele on keelatud. Sademevesi tuleb juhtida projekteeritavatest hoonetest eemale, et vesi ei kahjustaks planeeritavaid hooneid.

#### **5.6 Energiatõhusus**

Kinnistutele ehitatavate hoonete energiatõhusus määratakse eraldi projektiga. Projekteeritavad hooned peavad kuuluma energiatõhususe arvutuste kohaselt A või B-klassi.

## **6. KESKKONNATINGIMUSED**

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused keskkonnatingimusi eeldatavalt oluliselt ei mõjuta.

### **6.1 Keskkonnakaitse**

Keskkonnasõbralike lahenduste kasutamise eesmärgil ei ole antud kinnistutele rajatavate elamute kütmiseks lubatud kasutada kivisöekütt. Rajatavaid hooneid hakatakse kütma pellet-, maa- või elektriküttega, mida vajadusel kombineeritakse kaminatega ja pliitidega. Soovitatav on kasutada passiivkütet ja energiatõhusaid ehituslikke konstruktsioone.

Samuti puudub vajadus vee erikasutusloa taotlemiseks, kuna veevarustus ja reovee ärajuhtimine toimub ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustike kaudu.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval maa-alal on:

- kinnipidamine seadusjärgsetest kaitsevöönditest;
- energiatõhusate küttelahenduste kasutamine;
- tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- Vajadusel ehituslike meetmete rakendamine radooni siseruumidesse lekkimise takistamiseks;
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olme- ja biolagunevate jäätmete kogumiseks ning väljaveolepingu sõlmimine vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale;
- uue kõrghaljastuse rajamine kruntidel.

### **6.2 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Turvalise keskkonna tagamiseks on sätestatud kuriteo riske vähendavad nõuded ja tingimused vastavalt EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab,

et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini eaturvaliste paikade teke.

Planeeringut koostades on kinnistud kavandatud selliselt, et arvestatud on kuritegevust vähendavate meetmetega. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Kuritegevuse ennetamise meetmete valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 („Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur, osa 1: linnaplaneerimine”).

Turvalisuse tagamiseks hoonetes on soovitatav paigaldada neisse signalisatsioon ning sõlmida vastavad lepingud turvafirmadega.

### **6.3 Valgustatus**

Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

- Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi.
- Hoonete ehitusprojektide koostamisel pöörata erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed.

### **6.4 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.**

Planeeringuga ei ole lubatud põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

*Männimetsa tee 31 kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Männimetsa tee 31  
Raadius Arhitektid OÜ, töö nr. 249  
Vastutav spetsialist: Kaspar Stroom  
Arhitekt: L. S. Subatšjus*

## **7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) kruntide moodustamine
- 2) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine hoonete rajamiseks vastavalt detailplaneeringule
- 3) hoonete ja tehnovõrkude ehitamine vastavalt ehitusprojektile.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

## **8. PLANEERINGU AVALIKUSTAMINE**

Planeeringu põhilahenduse avalikustamisel laekus planeeringule 1 arvamused koos muudatusettepanekuga. Ettepanek sisaldas järgmist:

*„Loen, et sellel DP-l on sidevõrgu puhul sidevõrgu valdaja Telia Eesti AS, kes on väljastanud ka tehnilised tingimused. Palun kaaluda ja lisada detailplaneeringusse lõik, et arvestada operaatorineutraalse võrguga.“*

Planeeringu koostaja arvestas ülalmainitud arvamusega ja tegi vastavad täiendused ning korrektuurid. Korrektuurid said ühtlasi ka heaks kiidetud arvamuse esitaja poolt.