Töö nr 428

Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik
JÄRVEÄÄRE TEE 1A KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING (kovID DP1319)



PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106 Aruküla tee 9 75301 Jüri alevik Harjumaa
HUVITATUD ISIK:	OÜ Kortek RE, registrikood 11972092 Lauri Noot, juhatuse liige lauri@kortek.ee
PLANEERIJA:	Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515 MTR reg. nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Tallinn
ARHITEKT:	Ive Punger
TEHNIK:	Keia Kuus keia@opt.ee
PROJEKTIJUHT:	Arno Anton 56 983 389 arno@opt.ee

Tallinn 2026

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4
2.1. Planeeringu eesmärk 4
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 4
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5
3. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 5
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6
4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6
4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6
4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6
4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7
4.5. Olemasolev tehnovarustus 7
4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7
4.7. Kehtivad piirangud 7
5. PLANEERINGU ETTEPANEK 8
5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 8
5.2. Krundi ehitusõigus 8
5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8
5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 9
5.5. Olemasolevate hoonete lammutamine 9
5.6. Piirded 9
5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9
5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10
5.8.1. Haljastuse hinnang 11
5.9. Tuleohutusnõuded 11
5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 11
5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 12
5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 12
5.13. Servituutide seadmise vajadus 12
5.14. Tehnovõrkude lahendus 13
5.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon 13
5.14.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 14
5.14.3. Elektrivarustus 14
5.14.4. Sidevarustus 15
5.14.5. Soojavarustus 15
6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 15
6.1. Eessõna 15
6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 16
6.3. Müra ja vibratsioon 16
6.4. Põhjavee kaitse 17
6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 17
6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 18
6.7. Õhukvaliteet 18
7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 18
8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 19
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 20

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:500
AS-06	Järveääre pereelamute grupi detailplaneering kehtetuks muutuva ala joonis	M 1: ~

III LISAD

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaani on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 11.11.2025, töö nr M010321/1;
- Järveääre tee 1a haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 02.09.2025, töö nr 623/2025;
- Radolab OÜ poolt teostatud Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne 13.09.2025.

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 31.07.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 501120;
- Aktsiaselts ELVESO poolt 28.08.2025 koostatud tehnilised tingimused nr VK-TT 061;
- Telia Eesti AS poolt 09.04.2026 koostatud tehnilised tingimused nr 40192807.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Rae vallavalitsuse 22.07.2025 korraldus nr 1095 Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine;
- Transpordiameti 27.08.2025 kiri nr 7.2-2/25/12740-2 „Seisukohtade väljastamine Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks";
- Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- 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);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- 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);
- 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 19.11.2024 määrus nr 51);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad";
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- katastriüksuse plaan;
- Männiku II kinnistu detailplaneering (kehtestatud 02.09.2008, korraldus nr 1091);
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tootmismaa sihtotstarbega Järveääre tee 1a kinnistust moodustada üks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus ridaelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.
Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,31 ha.
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Tallinna linnast ja Tartu maanteest *ca* 2 km kaugusele.

Kagusse jäävad naaberkinnistud Järveääre tee 1/1 – 1/4 on hoonestatud kahe korteriga elamutega, mille suurused on vahemikus 248 – 479 m². Idas asub hoonestamata üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu (1716 m²), kus paiknevad laste mänguväljak ja juurdesõidutee ridaelamutele.
Planeeringuala paikneb Peetri aleviku keskosas ning on ümbritsetud viimase kümnendi jooksul rajatud elamutega – üksikelamute, ridaelamute ja korterelamutega. Lähimad korterelamud asuvad kagus Järveküla–Jüri tee ääres ning põhjas Küti ja Kopli tee vahelisel alal. Korterelamud on 3 – 4-korruselised. Lähipiirkonna ridaelamud asuvad Kopli ja Järveääre tee vahelisel alal. Idas ja lõunas paiknevad naaberalad on hoonestatud 1 – 2-korruseliste üksikelamutega, millel on lame- või madala kaldega katused.
Hoonestus on arhitektuurselt mitmekesine ega moodusta ühtset terviklikku ilmet. Elamutel on erineva kujuga katused – viil-, kelp- või lamekatused – ning katusekalded jäävad vahemikku 0 – 45°. Hooned on 1 – 4-korruselised.
Planeeringualast läänes asub Tallinna linna territooriumil paiknev Ülemiste järve ümbritsev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu (Vana-Tartu mnt 2a), mis on kaetud metsaga. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala ja Ülemiste järve vahel rohevõrgustik, mis kattub Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitsealaga.
Planeeringualast edelasse jääb Vana-Tartu maantee (11330 Järveküla–Jüri tee – riigi kõrvalmaantee), mis ühendab ala Tartu maanteega. Paralleelselt Järveküla–Jüri teega kulgeb kergliiklustee. Tartu maantee (2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa – riigi põhimaantee) jääb umbes 2 km kaugusele kirdesse. Seega on planeeringuala logistiliselt hästi paigutatud – olemas on hea juurdepääs ja ühendus nii Rae valla teiste piirkondade kui ka Tallinna linnaga.
Planeeringualast umbes 950 m kaugusel idas asub Peetri lasteaed-põhikool, kus tegutsevad ka huvialakool ja raamatukogu. Umbes 2,5 km kaugusel kagus paikneb 9-klassiline Kindluse kool. Leerimäe lasteaed jääb ligikaudu 300 m kaugusele lõunas.
Lähimad ühistranspordipeatused asuvad planeeringualast 500 – 700 m kaugusel Vana-Tartu maanteel ja Küti teel. Kagus paikneb bussipeatus „Veski", loodes „Järveveere" ning põhjas „Küti". Seega on planeeritaval alal tagatud ka ühistranspordiühendus.
Lähimad äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused asuvad Peetri alevikus ja Tallinna linnas. Piirkond on sobilik elamute rajamiseks: olemas on hea infrastruktuur (vajalikud kommunikatsioonid asuvad kruntide vahetus läheduses), tagatud on ühendus valla keskuse ja sotsiaalobjektidega, samuti puhke- ja liikumisvõimalused (kergliiklusteed, puhke- ja virgestusalad, metsad).
Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

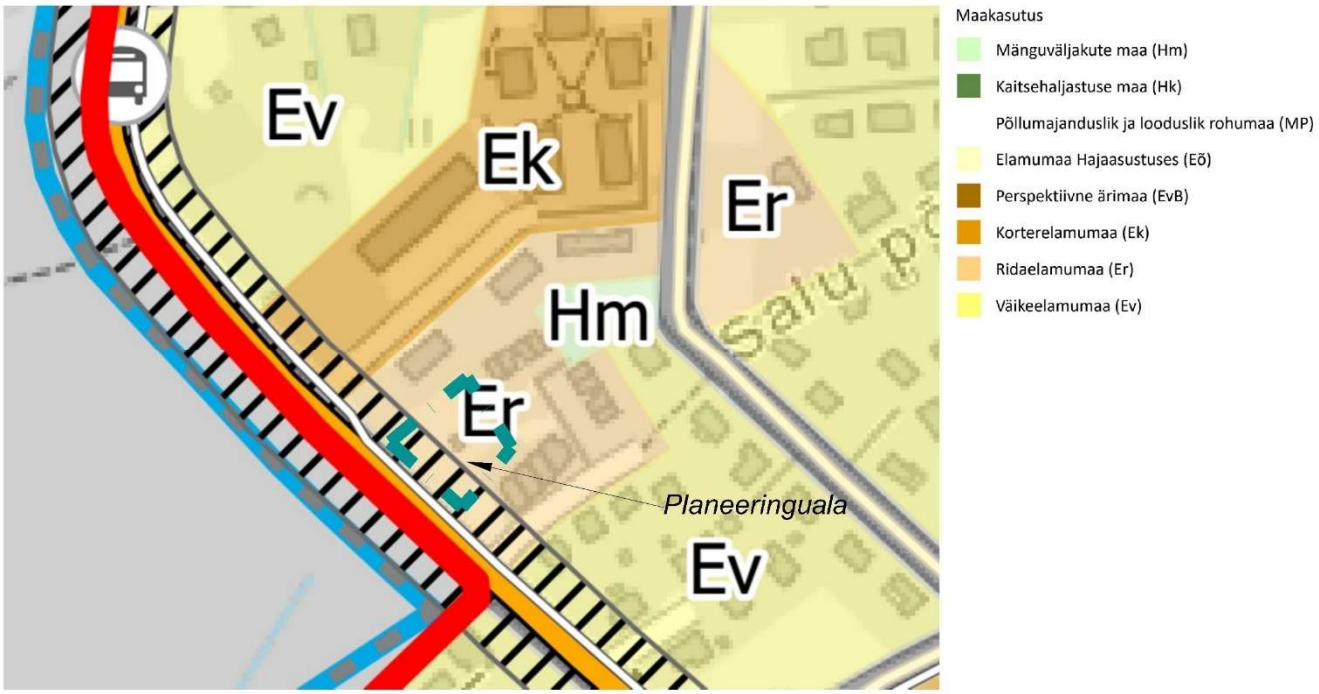
Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringut, mille kohaselt jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel järgitakse kehtivas üldplaneeringus sätestatud tingimusi ja nõudeid.
Liikluskorralduse seisukohalt paikneb planeeringuala hästi ligipääsetavas asukohas – kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed tagavad sujuva ühenduse nii Peetri aleviku keskuse kui ka Tallinna linnaga. Parkimine on lahendatud krundisiseselt, tagades piisava parkimiskohtade arvu vastavalt kehtivatele normidele.
Hoonestus on kavandatud optimaalse kaugusega teedest, arvestades olemasolevat ja väljakujunenud hoonestusstruktuuri. Planeeringuga kavandatud krunt sobitub oma sihtotstarbelt ja mõõtmetelt ümbritsevasse elukeskkonda, luues loogilise jätku olemasolevale hoonestusele.
Elamumaa sihtotstarbega krundi kavandamise eelduseks on piirkonna soodne asukoht Tallinna linna vahetus läheduses ning Peetri aleviku hästi arenenud sotsiaal- ja tehniline taristu (sh haridusasutused, kergliiklusteed, teedevõrk ja tehnovõrgud). Kavandatav lahendus toetab aleviku ühtlast arengut ja mitmekesise elukeskkonna kujunemist.

3. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine", kus linnalises Peetri keskuse piirkonnas (P2) asuva planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on ridaelamumaa ala (Er).

Ridaelamumaa on kolme- ja enama korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Joonis 1. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

- ridaelamu krundi minimaalne suurus 2000 m^2;
- ridaelamute krundi koormusindeks 500;
- krundi täisehituse % on 25% krundi pinnast;
- elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete kõrgus kuni 5 m;
- krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu (sh viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m;
- piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Peetri alevikus kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee kõrval. Detailplaneering on koostatud 0,31 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Peetri aleviku läänepiiril väljakujunenud väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute piirkonnas.

4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Järveääre tee 1a – (Maa- ja Ruumiameti andmetel 10.09.2025)

- katastriüksuse tunnus: 65301:001:0286;
- maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 3079 m^2.

Planeeringuala on hoonestatud:
12746 Pumpla, ehitisregistri kood 120249143, ehitisealune pind 15,2 m², 1-korruseline.

4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Tammiku põik 2	1872 m²	65301:001:2637	Elamumaa 100%
Järveääre tee 3/1	433 m²	65301:001:0298	Elamumaa 100%

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Järveääre tee 1b	1716 m²	65301:001:0315	Üldkasutatav maa 100%
Järveääre tee 1/3	290 m²	65301:001:0295	Elamumaa 100%
Järveääre tee 1/2	248 m²	65301:001:0290	Elamumaa 100%
Järveääre tee 1/1	479 m²	65301:001:0289	Elamumaa 100%
Järveääre tee	1805 m²	65301:001:0287	Transpordimaa 100%
11330 Järveküla-Jüri tee	25856 m²	65301:001:1353	Transpordimaa 100%
11330 Järveküla-Jüri tee L4	143 m²	65301:001:2642	Transpordimaa 100%

4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on Järveääre teelt, millele pääseb kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee. Olemasolevad jalgratta- ja jalgteed asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee, Küti teel ja Uusmaa teel. Jalgratta- ja jalgteede kaudu on võimalik liigelda Tallinna linna, Järvekülla ning ühistranspordipeatustesse. Bussipeatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ja Küti tee ääres.

4.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Peetri aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal asuvad:

- madalpinge maakaabel;
- keskpinge maakaabel;
- sidekaabel;
- veetorustik;
- puurkaev PRK0016329, EHR kood 120249143

Järveääre tee kinnistul asuvad:

- isevoolne reovee kanalisatsioonitorustik;
- veetorustik;
- madalpinge maakaabel;
- keskpinge maakaabel;
- sidekaabel.

4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Järveääre tee 1a puittaimestik on üsna noor ja spontaanselt kasvama hakanud. Kasvavad kiirekasvulised ja lühiealised lehtpuud – raagremmelgas, erinevat liiki pajud, harilik toomingas, mõned harilikud vahtrad, kurdlehised kibuvitsad, aedõunapuu.

4.7. Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

- tee kaitsevöönd 30 meetrit;
- puurkaevu sanitaarkaitseala r=10 meetrit;
- reaalservituut kinnistu nr 6946402 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut) vastavalt 29.11.2018 sõlmitud lepingu punktidele kümme viis (10.5.) kuni kümme kaheksa (10.8.) ja lepingu lisaks olevale plaanile. 29.11.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.12.2018;
- isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 06.09.2002 lepingu punktile 5;
- isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus tehnorajatisele ühisveevärgi ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja hooldamiseks kasutusõiguse alal vastavalt 27.06.2008 sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu punktile 2.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 03.02.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.02.2010;
- isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom (registrikood 10234957, nüüdne Telia Eesti AS) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 16.10.2013 lepingu punktile 3 ning 16.10.2013 lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

5. PLANEERINGU ETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringuga kavandatakse üks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Moodustatud elamumaa krundile määratakse ehitusõigused ridaelamu ehitamiseks.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m²)	Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)
1	2778	ridaelamu maa	elamumaa
2	301	tee ja tänava maa	transpordimaa

Üldplaneeringu kohaselt on ridaelamumaa koormusindeks 500 m^2 ühe boksi kohta. Planeeringulahenduses on üldplaneeringu nõuetest lähtutud.
Kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee poolsest küljest on hoonestusala määramisel lähtutud Järveääre tee 2 ja Mäeotsa tee 1 olemasolevate hoonete paiknemisest, mis asuvad maanteest ligikaudu 20 meetri kaugusel. Krundi edelapoolses osas on hoonestusala määratud 10,8 meetri kaugusele krundi piirist ning kirdepoolses osas 7 meetri kaugusele krundi piirist. Abihoone hoonestusala on kirdepoolses osas määratud 4 meetri kaugusele krundi piirist. Krundi külgedel on hoonestusala määratud 4 – 6,7 meetri kaugusele krundi piirist, tagades piisava vahemaa naaberkruntide hoonestusest ja juurdepääsudest.
Hoonestusala määramisel on arvestatud naaberkruntidel kehtivate juurdepääsu servituutide ja väljakujunenud hoonestusstruktuuriga.
Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse Planeerimisseaduse § 126 lg 4 kohaselt:

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

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

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

Tabel 3. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv (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	ER 100% // E 100%	4 (1 / 3)	695 m²	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -1
2	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

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

5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle:	0 – 30° väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
Välisviimistluse materjalid:	puit, kivi, betoon, krohv, tellis, ilmastikukindel ehitusplaat
Välisviimistluse toonid:	eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone
Katusematerjal:	rullmaterjal, kivi või 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.
Põhihoone ehitusprojekti käigus tuleb lahendada ridaelamute panipaigad, kas hoone sees või abihoonetena.
Hoone eskiisprojekt tuleb enne ehitusloa taotlust kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

5.4. 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 01.10.2025 määrus nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord".

5.5. Olemasolevate hoonete lammutamine

Planeeringualal asub olemasolev pumpla (EHR kood 120249143), mis lammutatakse. Lammutatavale hoonetele koostada eraldi lammutusprojekt ning esitada ehitusloa taotlus. Lammutusjäätmete kogumine ja edasine käitlemine ning hoonealuse reostunud või saastunud huumusmulla käitlemine peab toimuma vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

5.6. Piirded

Lubatud on piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrge. Ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Hekkide kõrguse puhul lähtuda piirete kõrgusest. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. 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.

5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on eraomandis Järveääre teelt, millele pääseb kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee. Järveääre tee 1a kasuks on seatud reaalservituut kinnistule Järveääre tee (65301:001:0287). Teeservituut on sõlmitud vastavalt 29.11.2018 lepingu punktidele kümme üks (10.1.) kuni kümme neli (10.4.) ja lepingu lisaks olevale plaanile.
Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 2 on ette nähtud 11330 Järveküla-Jüri tee võimalikuks laiendamiseks.
Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad" normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Krundi pos nr	Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Ridaelamu: 2 parkimiskohta elamuühiku kohta	2 × 5 = 10	10

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

Jalgrataste parkimine

jalgrataste parkimine lahendada krundisiseselt vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Rattaparkla luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, garaaži või autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

Tee kaitsevöönd

11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevöönd on 30 meetrit. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud tee kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning

kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Transpordiameti seisukohad

27.08.2025 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/25/12740-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades on välja toodud, et tuleb planeeringuala juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 2,409 Järveääre tee kinnistu (katastritunnus 65301:001:0287) kaudu.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus on kõrge (*ca* 6580 autot), tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust hinnatakse vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded".

Ehitusprojektiga kavandada vajadusel leevendusmeetmed häiringute vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Hoonestusala paiknemine riigitee kaitsevööndis

Planeeritav hoonestusala ulatub riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee kaitsevööndisse. Hoonestusala kavandamisel on lähtutud olemasolevast hoonestusstruktuurist ning vajadusest sobitada uushoonestus olemasolevate elamute vahele. 20 meetri kaugusele riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast kavandatud hoonestusala võimaldab planeeritava ridaelamu paremat ruumilist sobitumist piirkonda kui hoonestusala paiknemine 30 meetri kaugusel riigiteest.

Transpordiamet on 17.06.2026 kirjaga nr 7.2-2/26/12740-10 andnud nõusoleku käesoleva detail-planeeringu lahendusele, millega ulatub planeeritav hoonestusala riigitee kaitsevööndisse.

Transpordiameti kooskõlastuse kohaselt tuleb planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Samuti tuleb Transpordiamet kaasata juhul, kui planeeringualal antakse EhS § 27 alusel projekteerimistingimusi või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

5.8. 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. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Kõrghaljastuse istiku kõrgus istutamise hetkel peab olema lehtpuu 2 meetrit. Haljastuse osakaal peab elamumaa krundil olema vähemalt 20% krundi pinnast. Ehitusprojekti koostamisel ja lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil pos nr 1 on 10 puud.

Tulenevalt 11330 Järveküla-Jüri tee liiklusmürast tuleb tee poolsele krundi piirile istutada mitmerindelist haljastust müra summutamiseks.

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. – 15.07[1].).

5.8.1. Haljastuse hinnang

Planeeringu haljastuse hinnangu koostas OÜ Visioon Haljastus 02.09.2025, töö nr 623/2025.
Väljavõte ekspertarvamusest:
Järveääre 1a kinnistul kasvavad spontaanselt kasvama hakanud peamiselt kiirekasvulised ja lühiealised puud ja põõsad – toomingad, remmelgad, pajud, kibuvitsad ja vahtrad. Suurem osa haljastusest on koondunud kinnistu keskosasse, kus puud- ja põõsad kasvavad tihedalt koos, ala on võsastunud. Osadel puudel ja põõsastel on võrad hõredad, esineb murdunud harusid ja lamandunud harusid. Seega valdav osa Järveääre 1a kinnistu haljastusest on väheväärtuslik. Istutatud on kaks sirelite rühma ja üks enelate rühm.

Haljastuslikus hinnangus kajastatud soovitused planeeringualale:

- kuna Järveääre 1a kinnistul kasvavad peamiselt spontaanselt kasvama hakanud lühiealised ja kiirekasvulised puu- ja põõsaliigid, millest enamik kasvab tihedalt koos puude ja põõsaste rühmas nr 4, võib olemasolevat haljastust säilitada seal kus võimalik, kuid kuna olemasolev haljastus ei ole ka eriti heas seisukorras ja dekoratiivne (eriti valdav osa puid ja põõsaid rühmas nr 4), võib olla mõistlikum see asendada tervikliku uushaljastusega;
- puude ja põõsaste rühmas nr 4 tihedalt koos kasvanud puudest ja põõsastest oleks ilmselt võimalik säilitada seal kasvavaid nooremaid paju- ja toomingapõõsaid, mis oleks ka võimalike keskkonnatingimuste osas piisavalt kohanemisvõmelised;
- IV väärtusklassi haljastusest võiks kaaluda võimalusel raagremmelgate nr 2 ja 3, aedõunapuu nr 9 ja hariliku toominga nr 10 säilitamist – neid puid ja põõsaid oleks võimalik eraldiseisvalt säilitada, ka on need eeldatavalt piisavalt vastupidavad keskkonnatingimuste muudatustele;
- kinnistu idaosasse istutatud sirelite ja enelate rühmad koos sirelite rühmas kasvava noore virgiinia toomingaga võiks säilitada, kui võimalik;
- vahetusse lähialasse istutatud, Tammiku põik 2 noored II väärtusklassi pärnad ja noor III väärtusklassi vaher jäävad ilmselt Järveääre tee 1a kavandatava ehitustegevuse otsesest mõjualast välja, võib esineda kaudne mõju veerežiimi muudatuste tõttu, kuid noored puud peaks olema juba piisava juurekavaga, kuid samas võimalikele kaudsetele mõjudele veel piisavalt kohanemisvõimelised, et naaberkinnistul kavandatav tegevus neid oluliselt mõjutaks.

5.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" nõuetest.
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 paikneb Järveääre teel 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 Järveääre teelt.

5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehooldusеeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada

[1] Täiendav info: https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/pesitsusrahu.

sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. 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.

Ehitusprojektis tuleb välja tuua:
- jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- pinnasetööde mahtude bilanss;
- selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- jäätmete käitlemistoimingud ja -kohad.

5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks
Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur" osa 1: Linnaplaneerimine. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:
- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:
- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

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

5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	0,31 ha	
Kavandatud kruntide arv	2	
Krunditava ala maa bilanss:		
elamumaa	2778 m²	90%
transpordimaa	301 m²	10%

5.13. Servituutide seadmise vajadus
Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1
- Juurdepääsutee servituudi vajadus Järveääre tee 1/1, 1/2 ja 1/3 kasuks;
- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile ja jaotuskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- olemasoleva sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- Planeeritud elektripaigaldise jaotuskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- sidetrassi liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:
katastriüksus Järveääre tee (65301:001:0287):

- veetrassi ja reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile ja jaotuskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

5.14. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.
Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.
Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.
Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan

5.14.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 28.08.2025 tehnilistele tingimustele nr VK-TT 061.
Ühisveevärgi ühinemispunkt asub planeeringuala kõrval Järveääre teel (katastritunnusega 65301:001:0287), kus on olemasolev veetorustik.
Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 45,0 m^3/kuus (1,5 m^3/d).
Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 45,0 m^3/kuus (1,5 m^3/d).
Planeeritud krundi reoveed suunatakse planeeritud isevoolse kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis asub Järveääre teel (katastritunnusega 65301:001:0287).
Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.
Ühisveevärk ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.
Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.
Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Olemasolev puurkaev

Planeeringualal asub olemasolev puurkaev PRK0016329, mis likvideeritakse. Puurkaevu likvideerimise kohta esitada ehitusteatis koos ehitusprojektiga. Puurkaevu likvideerimisel peab lähtuma Ehitusseadustiku (EhS) ptk 14 ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „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".
Puurkaev lammutatakse etapis, kus toimub planeeringukohaste teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamine.

5.14.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükk 9.3 „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. Soovitatav on kasutada sademevee taaskasutamise meetmeid nt wc-poti loputusvesi.
Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.
Planeeringuala sademevee maksimaalne (orienteeruv) vooluhulk kokku on 10 l/s ning äkksaju korral võib sademevee kogus ulatuda kuni 10 m³-ni. Sademevesi immutatakse kruntide piires pinnasesse. Selleks võib kruntidele rajada immutusplokid, et tagada sademevee kontrollitud immutamine. Sademee immutamine pinnasesse tuleb lahendada nii, et see ei koormaks riigiteed ega sellega seotud rajatisi. Sademevee immutamise täpne lahendus krundi piires määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.
Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele. Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Elamumaa kruntidel võib olemasolevat maapinda tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. 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.

5.14.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 31.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 501120.
Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×125 A.
Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on olemasoleva alajaama Järveääre:(Rae) baasil, mis asub Järveääre tee 1 kinnistul. Järveääre tee ja Järveääre tee 1a kinnistute piirile on ette nähtud liitumiskilp ning jaotuskilp.
Tarbijateni on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.
Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisiseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

<u>Täiendavad tingimused:</u>

- tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded", kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone katusele. Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega.

<u>Planeeringuala valgustatus</u>

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Planeeringuala hoonestusala on plaaneritud nõuetekohaselt ning on arvestades ka hoonestuse kõrgust on ehitusprojektiga võimalik tagada kõikides hoonetes piisav

päevalgustus. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes".

5.14.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 09.04.2026 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 40192807.
Sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on planeeritud krundil pos nr 2 asuv sidekaev PRT-132.
Detailplaneeringuga moodustatava krundi piirile on määratud liitumispunkt. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale hoonele. Sidetrassi liitumispunkt on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.
Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

5.14.5. Soojavarustus

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.
Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).
Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded". Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.
Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.
Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauke võib rajada parkimisplatside alla. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Puuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust. Maasoojussüsteemi puuraukude rajamist hoonete alla tuleks võimaluse korral vältida. Soojuspuurauke kavandamine hoonete alla on võimalik ainult hoone projekteerija nõusolekul. Tagatud peab olema, et kinnise soojussüsteemiga puuraugu amortiseerumise või oma kasutusotstarbe kaotamise korral saaks soojuskandevedeliku soojuskontuurist eemaldada ja soojuskontuur täita vettpidava keskkonnale ohutu materjaliga.
Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.
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 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.

6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

6.1. Eessõna

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

Kavandatav tegevus oma iseloomult (ridaelamu 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:

- planeeritaval katastriüksusel asub pumbamaja;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- planeeringuala asub osaliselt Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" järgi rohevõrgustiku piirkonnas. Planeeringuga ei ole rohevõrgustikku ehitustegevust ette nähtud. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 10.09.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringu-alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (10.05.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (10.05.2025) 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;
- võimaliku keskkonnamõju hindamine;
- õhukvaliteet.

6.2. 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 ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette 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.

6.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme 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

$R`_{tr,s,w}^{2}+C_{tr}^{3}$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;

- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord" kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. 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;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- 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 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid;
- lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.4. Põhjavee kaitse

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 haaratava territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.
Soojuspuuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust.

6.5. Radooniriski vähendamise võimalused

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.
Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruande koostas Radolab OÜ 13.09.2025. Mõõtmised teostati planeeringualale kahes mõõtepunktis. Väljavõte uuringust:

<u>Järeldused:</u>
Pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 58 – 78 kBq/m^3. Kõrgeim radooni-sisalduse tulemus saadi otsemõõtmise meetodil mõõtepunktis nr 2. Järveääre tee 1a kinnistu Peetri alevikus kuulub kõrge radooni aktiivsuskontsentratsiooni tasemega pinnaste kategooriasse.

<u>Soovitused:</u>
Arvestades olemasolevaid mõõtmistulemusi Järveääre tee 1a kinnistul Peetri alevikus on soovitatav kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, nõuetekohased ventilatsiooni lahendused, kõrgele radoonisisalduse tasemele vastavad EVS 840:2023 soovitused.

---

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 põhimõtteid, lähtuvalt radooniuuringu mõõtmis-aruandest.
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.

6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. 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, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

6.7. Õhukvaliteet

Tagada tuleb kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid". atmosfääriõhu kaitse seadus sätestab nõuded ja meetmed välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja parandamiseks.
Saasteainete välisõhku suunamist ja levikut ehitustööde ajal on võimalik hoida kontrolli all töökorralduslike ning tehniliste meetmetega. Näiteks tolmavate materjalide ja jäätmete käitlemisel nende niisutamine, seadmete või materjalide katmine (nt veokite katmine koormakattega), tuule suuna jälgimine tööd teostamise ajal, samuti ehitusplatsidel ja neile viivatel teedel tolmutõrje teostamine ning tööks kasutatavate veokite ja masinate tolmust puhastamine.
Kavandatav tegevus ning prognoositav liikluskoormus ei põhjusta õhukvaliteedi halvenemist piirkonnas.

7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.
Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, 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 § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel 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.
Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.
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 registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis". Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 1^1 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.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju, mis väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomises kogukonna elanikele.

Uute elanike lisandumine piirkonda võib tõsta koormust sotsiaalsele infrastruktuurile. Siiski ei tohiks mõju sotsiaalsele infrastruktuurile olla oluline, kuna piirkonnas on olemas või arendamisel kogu vajalik taristu.

- Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid, välja ehitatud on asfaltteed), hea transpordiühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega ning ka puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke-virgestusala, metsad). Olemas on JJT võrgustik.
- Ühistransport piirkonnas on omavalitsuse poolt korraldatud ja lähimad bussipeatused on 11330 Järveküla-Jüri tee ääres ja Küti tee ääres.
- Piirkonnas on olemas ka haridusasutused. Planeeringualast *ca* 950 meetri kaugusele itta jääb Peetri lasteaed-põhikool. Lisaks asub põhikoolis huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast *ca* 2,5 km kaugusel kagu suunas asub 9-klassiline Kindluse kool. Leerimäe lasteaed asub kavandatavast alast lõunas jäädes ligikaudu 300 meetri kaugusele.
- Planeeringu elluviimise mõju infrastruktuurile leevendab seegi, et tänaseks välja ehitatud ühisveevärk ja kanalisatsioon.

Pikemas ajajoones vaadatuna arvestades, et piirkond areneb dünaamiliselt ning teatud aja möödudes see peatub, võib nentida, et koormus sotsiaalsele infrastruktuurile ei kasva ning stabiliseerub ja pikaajalist negatiivset mõju ei saa eeldada.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suureneb müra- ja vibratsioonitase ning liiklussagedus.

Vastavalt eeltoodule pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale pigem 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 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 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 Järveküla-Jüri riigimaantee. Oluline mõju liikluskoormuse hajumiseks on Tallinn väike ringtee rajamisel.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on

määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

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

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:
1. taotleda olemasolev hoonete lammutamiseks ehitusluba ning hoone lammutada. Ehitisteatise esitamine puurkaevu likvideerimiseks ning likvideerida puurkaev;
2. planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
3. juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
4. juurdepääsuteede, rajatiste ning hoonetele tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine,
6. planeeringujärgsete hoonete kasutuslubade taotlemine.

Huvitatud isiku kohustused seoses planeeringu elluviimisega:
Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.
Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallale kohustust detailplaneeringukohaste tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.
Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.