

 **Töö nr 446**

**Harjumaa, Rae vald, Lagedi alevik**

**JÜRI TEE 51 MAAÜKSUSE**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

 Aruküla tee 9

 75301 Jüri alevik

 Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Jaanus Vahl

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

 MTR reg.nr EEP000601

 Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

 +372 56 983 389

 arno@opt.ee

TEHNIK: Keia Kuus

 keia@opt.ee **KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc182560375)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc182560376)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc182560377)

[2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs 4](#_Toc182560378)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc182560379)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc182560380)

[3. VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc182560381)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 5](#_Toc182560382)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 5](#_Toc182560383)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc182560384)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc182560385)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 6](#_Toc182560386)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 6](#_Toc182560387)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 6](#_Toc182560388)

[4.7. Kehtivad piirangud 6](#_Toc182560389)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 6](#_Toc182560390)

[5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 6](#_Toc182560391)

[5.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc182560392)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 7](#_Toc182560393)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded 7](#_Toc182560394)

[5.5. Piirded 7](#_Toc182560395)

[5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 8](#_Toc182560396)

[5.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 8](#_Toc182560397)

[5.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine 8](#_Toc182560398)

[5.9. Vertikaalplaneerimine 8](#_Toc182560399)

[5.10. Tuleohutusnõuded 9](#_Toc182560400)

[5.11. Servituudi vajadus 9](#_Toc182560401)

[5.12. Tehnovõrkude lahendus 9](#_Toc182560402)

[5.13. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 9](#_Toc182560403)

[5.14. Planeeringuala tehnilised näitajad 9](#_Toc182560404)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 9](#_Toc182560405)

[6.1. Eessõna 9](#_Toc182560406)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 10](#_Toc182560407)

[6.3. Müra ja vibratsioon 10](#_Toc182560408)

[6.4. Põhjavee kaitse 11](#_Toc182560409)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 11](#_Toc182560410)

[6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 11](#_Toc182560411)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 11](#_Toc182560412)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 12](#_Toc182560413)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 13](#_Toc182560414)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud osaühing Viageo poolt 2024. a, töö nr VGT070 2024.
1. **KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE**
2. **MENETLUSDOKUMENDID**
3. **seletuskiri**

# KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* Rae valla üldplaneering, kehtestatud [Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462](http://www.rae.ee/documents/823250/3890101/21052013volikogu%2Botsus%2Bnr%2B462.pdf/fc52a19e-8ab9-4ba3-b9d9-5be1775a4c5a);
* 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 arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
* 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);
* Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
* Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
* siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
* siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

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

## Planeeringu eesmärk

Jüri tee 51 maaüksusedetailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine üheks elamumaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega kruntideks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,1 ha.

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

## Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeringuala asub Lagedi küla lõunaosas piirnedes lõunast Karla külaga ning idast Vaskjala külaga. Planeeringuala idaosa läbib Pirita jõgi. Ala ümbritsevad 0,4 – 2 ha suurused elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, vahetus läheduses teisel pool Pirita jõge ja planeeritavast alast lõunapoole jäävad endised aianduskooperatiivid.

Kinnistu paikneb Pirita jõe ääres selle vasakul kaldal. Planeeritava ala puhul on tegemist Pirita jõe lamekaldaga. Poole krundi pinnast hõlmab looduslik rohumaa, pool on metsamaad, vähemal määral on muud maad ja veealust maad. Osaliselt paikneb kinnistul niiskem ala, mistõttu on pinnas kohati vesine. Krundi piiridel on pinnasevete ärajuhtimiseks rajatud kraavide süsteem. Keskkonna seisundit võib lugeda heaks. Pool krundist on metsane. Müratase on madal, kinnistu jääb kõrvalmaanteest 11112 Lagedi-Jüri tee ca 150 m kaugusele.

Planeeritavat ala teenindavad sotsiaalne taristu – kool, kauplused jm paiknevad ca 2 km kaugusel Lagedi alevikus, ning 3 km kaugusel Jüri alevikus. Ühistranspordi peatused asuvad planeeringualast ca 150 meetri kaugusel.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse elamumaa maa-alale. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jääb olemasolev kõrvalmaantee 11112 Lagedi-Jüri tee. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Planeeritud elamumaa hoonestusala on paigutatud Pirita jõest tulenevatest kitsendustest planeeringuala loodenurka. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Rae valla üldplaneeringust. Elamumaa sihtotstarbega krundi loomise eelduseks on Tallinna linna, Lagedi aleviku ja Jüri aleviku lähedus ning tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

## Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

* piirkonna üldist välisilmet säilitades tiheasustusala tihendamine, sealhulgas üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbe kasutusse võtmine;
* elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ning planeeringuga planeeritud elamumaa kasutusse võtmine;
* keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
* kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

# VASTAVUS RAE VALLA ÜLDPLANEERINGULE

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Jüri tee 51 katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve planeeritav elamumaa. Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Rae valla kehtiva üldplaneeringuga.

Rae valla üldplaneeringus määratud ehitustingimused:

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

Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 2,1 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Lagedi aleviku lõunaosas väljakujunenud väikeelamute piirkonnas.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Jüri tee 51 – (Maa-ameti andmetel 14.11.2024)

* katastriüksuse tunnus: 65301:003:0255;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 20 945 m².

Planeeringuala on hoonestamata. Jõe ääres paikneb vana ehitise vare ja vundament.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala asub väljakujunenud väikeelamute ala keskel. Ida poolt piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Jüri tee 53 | 10 381 m² | 65301:003:0256 | Elamumaa |
| Jüri tee 49e | 11 893 m² | 65301:003:1144 | Elamumaa 85%, veekogude maa 15% |
| Pirita jõgi | 6389 m² | 65301:001:5682 | Sihtotstarbeta maa |
| Saare | 72 685 m² | 65301:007:0116 | Maatulundusmaa |
| Jüri tee 55b | 4763 m² | 65301:003:0023 | Maatulundusmaa |
| Jüri tee 55 | 19 426 m² | 65301:003:1480 | Elamumaa |
| Jüri tee 53a | 5164 m² | 65301:003:1590 | Elamumaa |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on kõrvalmaanteelt 11112 Lagedi-Jüri tee läbi naaberkinnistu Jüri tee 53.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Lagedi aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

11112 Lagedi-Jüri tee katastriüksusel paiknevad tehnovõrgud:

* veetorustik,
* kanalisatsioonitorustik,
* sidekaabel;
* madalpinge maakaabel.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Maa-ala on suures osas kaetud kõrghaljastusega. Planeeritava ala puhul on tegemist Pirita jõe lamekaldaga.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* sidekaabli kaitsevöönd, äärmise kaabli teljest 1 meeter mõlemale poole kaablit;
* veekogu kallasrada 4 meetrit (Veeseadus);
* kalda veekaitsevöönd 10 meetrit (Veeseadus);
* kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit (Looduskaitseseadus);
* kalda piiranguvöönd 100 meetrit (Looduskaitseseadus);
* kaitstav loodusobjekt (III kategooria kaitsealused liigid): *Cobitis taenia* (hink) ja *Cottus gobio* (võldas).

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringuala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Jüri tee 51 suurusega 20 945 m². Planeeringulahendusega on kavandatud Jüri tee 51 katastriüksusest moodustada kolm krunti. Kolmest krundist üks määratakse elamumaaks ja kaks maatulundusmaaks.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 8000 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 2 | 2475 | muu looduslik maa | maatulundusmaa |
| 3 | 10 479 | muu looduslik maa | maatulundusmaa |

Planeeritava üksikelamu elamumaa krundi minimaalne suurus on 1500 m². Elamumaa krundi ehitisealune pind on määratud arvestades hoonestusala suurust.

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel.

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

## Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete 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. Kruntide ehitusõigus.

| Posnr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhi- hoone / abihoone) | Ehitise- alune pind | Hoonete lubatud max kõrgus: põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus: maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus:maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 400 m² | 8 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | ML 100% // M 100% | - | - | - | - | - |
| 3 | ML 100% // M 100% | - | - | - | - | - |

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

Abihoone võib olla ehitisealuse pinnaga kuni 80 m²/hoone.

Kõik abihooned peavad paiknema hoonestusalas.

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 15 – 40°

 väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega

Katuseharja suund: vaba

Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, tellis, ilmastikukindel ehitusplaat

Katusematerjal: rullmaterjal, kivi või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Välisviimistluse osas on antud maksimaalselt valikuvariante. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded

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

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

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

## Piirded

Tänava poole on lubatud puidust lattaed, võrkpiire hekiga või ainult võrkpiire. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Arvestada tuleb naaberkinnistute lahendusega. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub asfaltkattega kõrvalmaanteelt 11112 Lagedi-Jüri tee läbi naaberkinnistu Jüri tee 53. Katastriüksusele Jüri tee 53 on ette nähtud juurdepääsu servituut krundi pos nr 1 kasuks.

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

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Elamumaa krundile pos nr 1 on planeeritud parkimiskohtade arv 3.

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

## 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. Elamumaadel säilitada võimalikult palju olemasolevaid puid. Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Selle kohaselt peab olema krundil pos nr 1 27 puud. Moodustava elamumaa krundil kasvab olemasolev kõrghaljastus (peamiselt lehtpuud). Arvestades eeltoodut on planeeritava ala kõrghaljastuse nõue täidetud.

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.

Puude likvideerimisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 22.02.2011 määrusest nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas”. Raietegevuse teostamisel tuleb arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04. – 30.06.).

## Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmid vastava lepingu. Ohtlikke jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Ehitusjäätmed tuleb tekkekohas liigiti koguda ning need üle andma jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale firmale.

Vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Elamumaa kruntidel peavad jäätmemahutid paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naaberkinnistute omanikud ei lepi kokku teisiti.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

## Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

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

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Ehitades naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 meetrit, tuleb sõlmida naabriga kokkulepe ja järgida tuletõkkesektsioonide moodustamise nõudeid. Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

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 kõrvalmaanteelt 11112 Lagedi-Jüri tee läbi naaberkinnistu Jüri tee 53.

## Servituudi vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

**Katastriüksus Jüri tee 53 (katastritunnus 65301:003:0256)**

* Juurdepääsu servituut pos nr 1 kasuks.

## Tehnovõrkude lahendus

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

## Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

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

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

Käesolev planeering soovitab:

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

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 2,1 ha

Kavandatud kruntide arv 3

Krunditava ala maa bilanss:

 maatulundusmaa 12 954 m² 62%

 elamumaa  8 000 m² 38%

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## Eessõna

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

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

Lähtetingimused:

* planeeritavad katastriüksused on ehitisregistri andmetel hoonestamata;
* väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
* planeeringuala on looduslik rohumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 14.11.2024) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid. Pirita jões asub kaks kaitse all olevat III kategooria liiki, kuid Pirita jõgi jääb ehitustegevusest vähemalt 110 meetri kaugusele;
* vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (14.11.2024) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

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;
* põhjavee kaitse;
* radoon;
* võimalik keskkonnamõju hindamine.

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

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

Mürakaitse rakendamise meetmed:

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

## Põhjavee kaitse

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

## Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse (Eesti pinnase radooniriski kaart, 2023. aasta seisuga).

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 ehitamise põhimõtteid.

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

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

## 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.

# KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, veeluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksikelamu.

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

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või 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. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse (JäätS) § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda 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 tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

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

**Majanduslikud mõjud**

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

**Kultuurilised mõjud**

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

**Mõju looduskeskkonnale**

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

# PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

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

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

1. planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
2. juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
4. planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

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.

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