

**Töö nr 510**

**Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik**

**VANA-TARTU MNT 63a KINNISTU JA LÄHIALA**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

****

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: Peetri Creativestate OÜ, registrikood 16484595

Marati tn 5/2, 11712 Tallinn

Elar Toomsalu, juhatuse liige

5697 9920

[elar@creativestate.ee](mailto:elar@creativestate.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg.nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

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

TEHNIK Keia Kuus

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

**KÖITE koosseis:**

1. **Seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 4](#_Toc184389261)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc184389262)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc184389263)

[2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs 4](#_Toc184389264)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc184389265)

[3. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 5](#_Toc184389266)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 6](#_Toc184389267)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 6](#_Toc184389268)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 6](#_Toc184389269)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 6](#_Toc184389270)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 7](#_Toc184389271)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 7](#_Toc184389272)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 7](#_Toc184389273)

[4.7. Kehtivad piirangud 7](#_Toc184389274)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 7](#_Toc184389275)

[5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 7](#_Toc184389276)

[5.2. Krundi ehitusõigus 7](#_Toc184389277)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 8](#_Toc184389278)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded 8](#_Toc184389279)

[5.5. Avalik ruum 9](#_Toc184389280)

[5.6. Piirded 9](#_Toc184389281)

[5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 9](#_Toc184389282)

[5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 10](#_Toc184389283)

[5.9. Tuleohutusnõuded 11](#_Toc184389284)

[5.10. Jäätmete prognoos ja käitlemine 12](#_Toc184389285)

[5.11. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks 12](#_Toc184389286)

[5.12. Planeeringuala tehnilised näitajad 12](#_Toc184389287)

[5.13. Tehnovõrkude lahendus 12](#_Toc184389288)

[5.13.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 12](#_Toc184389289)

[6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 13](#_Toc184389290)

[6.1. Eessõna 13](#_Toc184389291)

[6.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 14](#_Toc184389292)

[6.3. Müra ja vibratsioon 14](#_Toc184389293)

[6.4. Põhjavee kaitse 15](#_Toc184389294)

[6.5. Radooniriski vähendamise võimalused 15](#_Toc184389295)

[6.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 15](#_Toc184389296)

[6.7. Õhukvaliteet 15](#_Toc184389297)

[7. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS 15](#_Toc184389298)

[8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 16](#_Toc184389299)

[9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 17](#_Toc184389300)

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

AS-05 Teede skeem M 1:~

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* topo-geodeetilise alusplaani koostas OÜ AderGeo, 22.10.2024, töö nr M111024.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

* 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 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;
* 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 20.09.2016 määrus nr 58);
* 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”;
* katastriüksuse plaan;
* Männiku II kinnistu detailplaneering (kehtestatud 02.09.2008, korraldus nr 1091);
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamuehituse eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,03 ha.

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

## Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Peetri alevikus, jäädes Tallinna linnast 3 km ja Tartu maanteest ca 2 km kaugusele. Planeeringuala läbib projekteeritav trammitee ning asub projekteeritud Tallinna Väikese ringtee naabruses.

Planeeringualast loodesuunas maatulundusmaa sihtotstarbelistele Vana-Tartu mnt 61, 61a, 61b, Allika ja Suur-Allika kinnistutele koostatakse detailplaneeringuid, mis jagab kinnistud elamu-, äri-, äri-elamu-, ühiskondlike ehitiste maaks ja üldkasutatavaks maaks.

Lähiala olemasolev hoonestus on hetkel üksik-, rida- ja korterelamud. Vana-Tartu maanteest lõunasuunas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega ühtlase krundistruktuurina üksikelamumaad. Edelasuunal Vana-Tartu mnt 63 maatulundusmaal 17.01.2025 seisuga detailplaneeringut algatatud ei ole. Kirde- ja põhjasuunas asuvad kahekorruselised ridaelamud ja kortermajad.

Tartu maantee äärsel alal on ärihooned. Olemasolev ja planeeritud hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni kolmekorruseline ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini. Piirkonnas moodustatud äri- ja tootmismaa kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40 – 50% juurde ning eluhoonetel kuni 20%. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel.

Piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad ärihooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima kuni 4 maapealse korrusega osa. Üksik-, rida- ja korterelamud on ühe- või kahekorruselised. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalama kaldega ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret.

Planeeringualast põhjasuunas paiknevate ridaelamute kruntide suurused on ~3000 – 3800 m² ning kirdes asuva kuue kortermajaga elamumaa krundi suuruseks on ~29 000 m². Lähiümbrusesse jäävate elamumaade hoonestuseks on valdavalt kahekorruselised ühepereelamud. Korter- ja ridaelamud on 2-korruselised lamekatustega hooned.

Erinevate detailplaneeringute tulemusena on piirkonnas kujundatud ühtne tänavate võrk, mis on osaliselt ka välja ehitatud.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmishoonete piirkond, ning uued üksikelamupiirkonnad, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väga väike.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Peetri alevikus ja Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~4 km kaugusele. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5 km kaugusele.

Planeeringualast ca 2 km kaugusele põhja jääb Peetri lasteaed-põhikool. Lisaks asub põhikoolis huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast lõunas planeeringuala kõrval asub 9-klassiline Kindluse kool. Järveküla lasteaed asub kavandatavast alast ca 1 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed 1,3 km kaugusel loodes.

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres 220 meetri kaugusel ja Sinilille tee ääres 200 meetri kaugusel.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala elamumaa juhtotstarbega maa-ala piirkonda. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ja planeeritud sõiduteed, jälgratta- ja jalgteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest. Planeeringuga kavandatud krundid sobituvad oma sihtotstarbelt planeeritud asukohta. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus ja Peetri aleviku sotsiaalobjektide, tehno- ja teedevõrgustiku olemasolu.

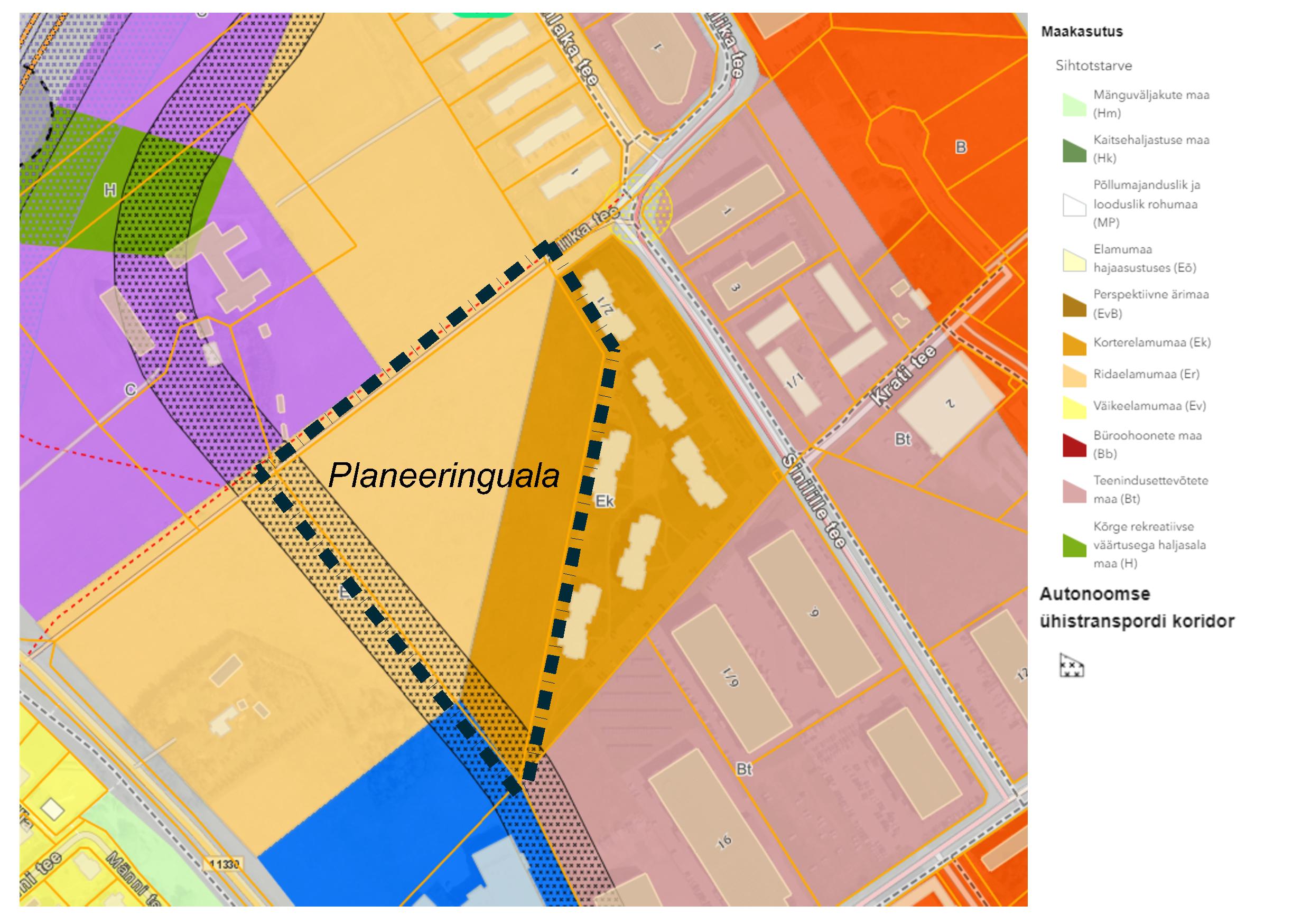
# VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

Peetri aleviku Vana-Tartu mnt 63a kinnistu ja lähiala detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala on ridaelamumaa ja korterelamumaa.

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.

Korterelamumaa on kolme- ja enama korteriga ning ühis(t)e sissepääsu(de)ga ja trepikojaga/trepikodadega korterelamu arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Joonis 2. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutuse kaardist.



# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Rae vallas, Peetri alevikus põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 ja kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee vahelisel alal. Detailplaneering on koostatud 4,03 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Peetri aleviku põhjaosas väljakujunenud väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute piirkonnas.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Vana-Tartu mnt 63a – (Maa-ameti andmetel 17.01.2025)

* katastriüksuse tunnus: 65301:001:6116;
* maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
* katastriüksuse pindala: 40341 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Sinilille tee 2 | 28833 m² | 65301:001:3364 | Elamumaa 100% |
| Vana-Tartu mnt 63 // Loopealse-Suurekivi | 56459 m² | 65301:001:6117 | Maatulundusmaa 100% |
| Vana-Tartu mnt 61b | 96375 m² | 65301:001:0104 | Maatulundusmaa 100% |
| Sinilille tee | 5875 m² | 65301:001:3368 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs alale on Sinilille ja Allika teelt, mis ei ole kuni planeeringualani välja ehitatud. Väljaehitatud osa asub planeeringualast ca 55 meetri kaugusel, kus on olemas asfaltkattega sõidutee ning jalgratta- ja jalgtee. Jalgratta- ja jalgteede kaudu on võimalik liigelda Tallinna linna, Järvekülla ning ühistranspordipeatustesse. Bussipeatused asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres 220 meetri kaugusel ja Sinilille tee ääres 200 meetri kaugusel.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeritav ala paikneb Peetri aleviku tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas haritav maa. Kõrghaljastust planeeringualal ei kasva.

## Kehtivad piirangud

Planeeritaval alal kehtivad kitsendused:

* veetorustiku kaitsevöönd, äärmise toru teljest 2 meetrit mõlemale poole toru;
* reovee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd, äärmise toru teljest 2 meetrit mõlemale poole toru;
* geoloogiline uuringuala.

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeringus on kavandatud kaheksa elamumaa, üks üldkasutatava maa, kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatud elamumaa kruntidele määratakse ehitusõigused ridaelamute ja korterelamute ehitamiseks.

Tabel 2. Krundijaotus.

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve  (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve  (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 3666 | korterelamu maa | elamumaa |
| 2 | 3601 | korterelamu maa | elamumaa |
| 3 | 3610 | korterelamu maa | elamumaa |
| 4 | 3605 | korterelamu maa | elamumaa |
| 5 | 3605 | korterelamu maa | elamumaa |
| 6 | 3069 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 7 | 2551 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 8 | 2502 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 9 | 4854 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 10 | 2371 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 11 | 5778 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 12 | 1121 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Üldplaneeringu kohaselt on ridaelamumaa koormusindeks 500 m2 ühe boksi kohta ja korterelamumaa koormusindeks on 300 m2 ühe korteri kohta. Planeeringulahenduses on üldplaneeringu nõuetest lähtutud.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb alale ette näha haljasala või mänguväljaku ala. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: planeeritud on üks üldkasutatava maa krunt planeeringuala keskel. Üldkasutatava maa osakaal moodustab planeeringualast 12%.

Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele. Elamute hoonestusalad asuvad kruntide piiridest 4,0 – 10,0 meetri kaugusel ning abihoonete hoonestusalad asuvad kruntide piiridest 4,0 – 7,0 meetri kaugusel. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel.

## 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. Krundi ehitusõigus.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhi- hoone / abihoone) | Ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EK 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 915 m² | 12 m / 5 m | 3 / -1 | 1 / - |
| 2 | EK 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 900 m² | 12 m / 5 m | 3 / -1 | 1 / - |
| 3 | EK 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 900 m² | 12 m / 5 m | 3 / -1 | 1 / - |
| 4 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 900 m² | 12 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 5 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 900 m² | 12 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 6 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 765 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 7 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 635 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 8 | ER 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 625 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 9 | HP 100% // Üm 100% | 1 (- / 1) | 60 m² | - / 5 m | - | 1 / - |
| 10 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 11 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 12 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

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

Elamute juurde võib rajada kuni 2 abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m².

## 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 rida- ja kortermajade panipaigad, kas hoone sees või abihoonetena.

Hoone eskiisprojekt tuleb enne ehitusloa taotlust kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

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

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

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

## Avalik ruum

Planeeringuala vahetus läheduses avalikult kasutatavaid mänguväljakuid rajatud ei ole. Lähimad mänguväljakud asuvad detailplaneeringu koostamise hetkel Mõõga tee 4 kinnistul (400 meetri kaugusel planeeringualast) ja Käokella tee 4 kinnistul (800 meetri kaugusel planeeringualast).

Üldkasutatava maa krundile pos nr 9 on lubatud rajada üks 1-korruselist hoone ehitiselause pinnaga 60 m2. Rajada krundile pos nr 9 peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

* väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid vms);
* koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistus-rada, tasakaaluvahend, rattapark, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
* teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid (nt väline lauatennise laud, elusuuruses malemäng, korvpallilaud vms).

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasaladel (krunt pos nr 9) on lubatud rajada haljasala, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamisega seonduvaid rajatisi. Paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid üldkasutatava maa kruntidele. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Kavandada valgustus.

Piirata mänguväljak tee poolt madala hekiga või piirdeaiaga turvalisuse tagamiseks. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 9) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes rajab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodud põhimõtetele ja annab tasuta vallale üle.

## Piirded

Kortermajade krunte ei ole lubatud piirdega ääristada, kuid on lubatud istutada hekke. Ridaelamute piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrge. Ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirata mänguväljak vajadusel tee poolt piirdeaiaga või madala hekiga turvalisuse tagamiseks. Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee ja Allika ning Sinilille teelt. Vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule on ette nähtud kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ja Allika / Sinilille tee omavahel ühendada jaotustänavaga. Kohalik jaotustänav on piirkonna sisest liiklust võimaldav tänav, mis on üleminekuks kvartalisisestelt teedelt magistraalteedele. Uute kohalike jaotustänavate projekteerimisel ja olemasolevate rekonstrueerimise käigus tuleb nende teede äärde planeerida 2,5 m laiune jalgratta ja jalgtee võimalusel koos kõrghaljastuse või põõsasrindega. Üldplaneeringu kohaselt läbib planeeringuala edelapiiri autonoomse ühistranspordi koridor.

Planeeringuala naaberkruntidele on projekteeritud Tallinna Väike ringtee. Peale Tallinna Väikese ringtee valmimist paraneb planeeringualale ligipääs riigi põhimaanteelt 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T1 (Tartu mnt).

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringuga. Planeeringuala loodepiirile on ette nähtud transpordimaa koridor, mis ühendab 11330 Järveküla-Jüri tee ja Allika / Sinilille tee omavahel. Transpordimaa laiuseks on ette nähtud 20,0 meetrit, millest 10,0 meetrit asub planeeringualal. Sõidutee laiuseks on planeeritud 6,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laiuseks 2,5 meetrit. Kuna planeeringuala loodepiiriga paralleelselt kulgeb veetorustik ja kanalisatsiooni survetorustik, siis sõidutee ning jalgratta-ja jalgratta tee vahele ei ole võimalik kõrghaljastust rajada. Planeeringulahendus teeb ettepaneku transpordimaa koridoris kõrghaljastus rajada jalgratta- ja jalgtee ning planeeritud elamumaa kruntide vahelisele alale. Edelapiirile on kavandatud autonoomse ühistranspordi koridori tarbeks krunt pos nr 12 suurusega 1121 m2.

Kavandatud on planeeringuala läbiv tee, mille tarbeks on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos nr 11 laiusega 16 meetrit, millest sõidutee laius on 5,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laiusega 2,5 meetrit.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Näha ette liiklust rahustavad meetmed, nt kiiruse piirang, künnised vms. Ehitusprojektiga määrata jalakäijate ülekäigurajad / ületuskohad jalgratta- ja jalgteede ning sõiduteede ristumiskohtadel.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud, et korterelamusse oleks võimalik projekteerida korterid 3- ja 4-toalistena ning ei tekiks parkimiskohtade puudust.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

| Krundi pos nr | Elamu liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | | Planeeritud parkimiskohtade arv | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Korterelamu:  ≥ 3-toalised korterid | 2 × 12 = 24 | | 24 | |
| 2 | Korterelamu:  ≥ 3-toalised korterid | 2 × 12 = 24 | | 24 | |
| 3 | Korterelamu:  ≥ 3-toalised korterid | 2 × 12 = 24 | | 24 | |
| 4 | Korterelamu:  ≥ 3-toalised korterid | 2 × 12 = 24 | | 24 | |
| 5 | Korterelamu:  ≥ 3-toalised korterid | 2 × 12 = 24 | | 24 | |
| 6 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 6 = 12 | | 12 | |
| 7 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 5 = 10 | | 10 | |
| 8 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 5 = 10 | | 10 | |
| Planeeritaval maa-alal kokku | | | **152** | | **152** | |

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

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.

**Jalgrataste parkimine**

Jalgrataste parkla kavandamisel tuleb lähtuda Eesti standard EVS 843:2016 normatiividest. Soovitavalt rakendada standardi nõudest oluliselt rohkem jalgrataste parkimiskohti. Näiteks ühele korterile näha ette vähemalt üks jalgratta parkimiskoht.

Projektis näha ette jalgrattaparklad korterelamute tarbeks. Jalgrataste parkimine tuleb tagada elanikele ja külastajatele. Rattaparkla peaks olema paigutatud võimalikult peasissepääsu lähedal. Parkla on võimalik lahendada kahel viisil: hoonesiseselt ja hooneväliselt. Korterelamus saab parkimisvõimaluse luua näiteks 1. korrusel panipaikadena, autoparkla laiendusena või spetsiaalse rataste hoiuruumina.

## 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”.

Kogu planeeringuala ulatuses kasvab kõrghaljastust (vaata seletuskirja p 4.6). Säilitada kruntidel maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada ning väheväärtuslik likvideerida.

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

Planeeritud (minimaalne) puude arv krundil:

krunt pos 1 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu) 13 puud;

kruntidel pos 2 – 4 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu) 12 puud;

krunt pos 6 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu) 11 puud;

kruntidel pos 7 – 8 (sihtotstarve elamumaa – korterelamu) 9 puud.

Kruntidel, kus kasvab olemasolev kõrghaljastus, on nõue täidetud kui säilitatakse minimaalne puude arv.

Transpordimaa krundile pos nr 10 tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke, parkimiskohti ja kruntide juurdepääse.

Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele tuleb rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Piirata mänguväljak tee poolt madala hekiga turvalisuse tagamiseks.

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.

Üldkasutatava maa krundi pos nr 9 tuleb haljastuse rajamiseks koostada haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel lähtuda Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.

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

## Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a 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.

Lähimad olemasolevad tuletõrje hüdrandid puuduvad.

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 11330 Järveküla-Jüri tee ning Sinilille / Allika teelt.

## 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. 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.

## 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.

## Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus 4,03 ha

Kavandatud kruntide arv 12

Krunditava ala maa bilanss:

elamumaa 26 209 m² 65%

transpordimaa  9 270 m² 23%

üldkasutatav maa  4 854 m² 12%

## Tehnovõrkude lahendus

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

### Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

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

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

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

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

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

Rae valla heakorraeeskirjas § 5 punkt 9 kohaselt on Rae valla territooriumil keelatud juhtida kanalisatsiooni- ja sademeveevõrku mh naftasaadusi ja nende jäätmeid ning koostatava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt tuleb suuremad kui 10 kohalised parklad varustatakse muda-õlipüüduritega.

# KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

## 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 (rida- ja korterelamute 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 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 Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 29.10.2024) 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-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (29.10.2024) ei asu planeeringu alal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub;
* vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (29.10.2024) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

* kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus;
* müra ja vibratsioon;
* põhjavesi ja pinnavesi;
* radoon;
* võimaliku keskkonnamõju hindamine;
* õhukvaliteet.

## 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.

## 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 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 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” 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. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

## 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 haarataval 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.

## 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.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 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.

## 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 (AÕKS) 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.

# 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 rida- ja korterelamud.

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 l punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

# DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

**Mõju sotsiaalsele keskkonnale**

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju, mis väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomises kogukonna elanikele. Planeeringualale on kavandatud üldkasutatava maa krundid, kuhu rajatakse mängualad, jalgratta- ja jalgteed ning paigutatakse inventari.

Jalgratta- ja jalgtee (edaspidi JJT) võrgustiku rajamisega planeeringualal ja selle olemasolu piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms. mootorsõidukit kasutamata. Planeeringuala JJT võrgustik on ühendatud 11330 Järveküla-Jüri tee ja Sinilille / Alliku tee äärsete JJT-ga.

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 asuvad kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ääres 220 meetri kaugusel ja Sinilille tee ääres 200 meetri kaugusel.
* Piirkonnas on olemas ka haridusasutused. Planeeringualast ca 2km kaugusele põhja jääb Peetri lasteaed-põhikool. Lisaks asub põhikoolis huvialakool ja raamatukogu. Kavandatavast alast lõunas planeeringuala kõrval asub 9-klassiline Kindluse kool. Järveküla lasteaed asub kavandatavast alast ca 1 km kaugusel ning Leerimäe lasteaed 1,3 km kaugusel loodes.
* 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 ja planeeritav üldkasutatav ala koos mängualaga tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on võimalused Rae vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Lisaks on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb Uus-Järveküla keskus ca 1 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.

Planeeringu elluviimisel lahendatakse lisaks planeeringualale osa piirkonna taristu rajamisega seotud vajadusest, s.o rajatakse sõiduteid, jalgratta- ja jalgteid, tänavalgustust ja tehnovõrke ning muid vajalikke rajatisi. Seega on detailplaneeringu majanduslik mõju piirkonna arengu vaates positiivne.

**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 rida- ja korterelamute 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.

# 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.

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. Seada planeeringualast alast välja jäävatele VK torustikele isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO nimele;
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)