

**Töö nr 391**

**Harjumaa, Rae vald, Rae küla**

**RÕÕLA, RANNA, RAEKÜLA TEE 10, UUS-KROOSI MAAÜKSUSTE**

**DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

**A map of a town

AI-generated content may be incorrect.**

PLANEERINGU KOOSTAMISE

KORRALDAJA: Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106

Aruküla tee 9

75301 Jüri alevik

Harjumaa

HUVITATUD ISIK: OÜ PHILON & KO, registrikood 10221328

Raimu Tali, juhatuse liige

[raimu@teejatee.ee](mailto:raimu@teejatee.ee)

PLANEERIJA: Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515

MTR reg. nr EEP000601

Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Ive Punger

SELETUSKIRJA KOOSTAJA: Keia Kuus

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

56 983 389

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

**KÖITE koosseis:**

1. **seletuskiri**

[1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID 4](#_Toc191568109)

[2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK 4](#_Toc191568110)

[2.1. Planeeringu eesmärk 4](#_Toc191568111)

[2.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs 4](#_Toc191568112)

[2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused 5](#_Toc191568113)

[2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus 5](#_Toc191568114)

[3. VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE 6](#_Toc191568115)

[4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS 7](#_Toc191568116)

[4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus 7](#_Toc191568117)

[4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus 7](#_Toc191568118)

[4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus 7](#_Toc191568119)

[4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud 8](#_Toc191568120)

[4.5. Olemasolev tehnovarustus 8](#_Toc191568121)

[4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond 8](#_Toc191568122)

[4.7. Kehtivad piirangud ja seatud isiklikud kasutusõigused. 8](#_Toc191568123)

[5. PLANEERINGU ETTEPANEK 8](#_Toc191568124)

[5.1. Krundijaotus ja hoonestusala 8](#_Toc191568125)

[5.2. Krundi ehitusõigus 10](#_Toc191568126)

[5.3. Ehitiste arhitektuurinõuded 12](#_Toc191568127)

[5.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded 12](#_Toc191568128)

[5.5. Avalik ruum 12](#_Toc191568129)

[5.6. Piirded 13](#_Toc191568130)

[5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus 13](#_Toc191568131)

[5.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted 16](#_Toc191568132)

[5.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine 17](#_Toc191568133)

[5.10. Tuleohutusnõuded 17](#_Toc191568134)

[5.11. Tehnovõrkude lahendus 17](#_Toc191568135)

[5.11.1. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine 17](#_Toc191568136)

[6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD 18](#_Toc191568137)

[7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE 18](#_Toc191568138)

[7.1. Eessõna 18](#_Toc191568139)

[7.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus 19](#_Toc191568140)

[7.3. Müra ja vibratsioon 19](#_Toc191568141)

[7.4. Põhjavesi ja pinnavesi 20](#_Toc191568142)

[7.5. Radooniriski vähendamise võimalused 20](#_Toc191568143)

[7.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine 20](#_Toc191568144)

[8. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS 20](#_Toc191568145)

[9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD 21](#_Toc191568146)

[10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA 22](#_Toc191568147)

1. **JOONiSED**

AS-01 Asukohaskeem M 1:~

AS-02 Kontaktvööndi analüüs M 1:~

AS-03 Tugiplaan M 1:1000

AS-04 Põhijoonis M 1:1000

1. **LISAD**

Teostatud uuringud:

* geodeetiline alusplaan on mõõdistatud OÜ AderGeo poolt 10.06.2020, töö nr M160520.

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

# PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

* 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;
* muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

## Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rõõla ja Ranna kinnistud jagada 71 elamumaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja seitsmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringualasse on kaasatud Uus-Kroosi ning osa Raeküla tee 10 kinnistu terviseraja, spordiväljaku, ühiskondlike ehitiste planeerimise eesmärgil. Määratakse ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 40,46 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 keskkonna-tingimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Rae vallas Rae külas kõrvalmaanteedest 11330 Järveküla-Jüri tee ligikaudu 400 meetri ja 11334 Raeküla tee 410 meetri kaugusel. Kõrvalmaantee 113300 Järveküla-Jüri tee on ühenduses põhimaanteega 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee.

Lääne- ja idasuunast piirneb planeeritav ala hoonestamata elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega, põhjast piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Lõunast piirneb planeeringuala elamumaa sihtotstarbega kinnistutega, kus asuvad olemasolevad rida- ja korterelamud ning projekteeritavad korterelamud.

Planeeringuala naabruses on kehtestatud mitmeid detailplaneerinuid, kui neist realiseeritud on väga vähe kaasa arvatud sõiduteed ja kergliiklusteed. Detailplaneeringutega on kavandatud elamumaa krunte suurustega 1500 – 93175 m2. Eluhoonete maksimaalne kõrgus on 9 meetrit ja abihoonete kõrgus 5 meetrit. Kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee äärsetele aladele on kavandatud ärimaa ja tootmismaa krunte.

Raeküla tee ääres asuvad olemasolevad üksikelamud, kus on välja kujunenud ühtne tänavate võrk. Elamukvartalis asuvad kinnistud suurustega vahemikus 879 – 8086 m².

Lähipiirkonna üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised enamasti viil- ja kelpkatustega, esineb ka lamekatusega elamuid. Ridaelamud on 2-korruselised ja lamekatustega. Viimistlusmaterjalideks on kasutatud enamasti krohvi, puitlaudist ja tellist. Katusekatte materjalideks on enamasti kivi ja plekk. Üksikelamute piirdeaedu on rajatud on kivist, betoonist, puitlippidest ja võrkaiast hekiga. Ridaelamutel piirdeaedadeks on kasutatud keevispaneele koos hekiga.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplused, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~6,5 km kaugusele, linna piirile ehitatud Selver paikneb planeeritavast alast *ca* 4 km kaugusel. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~3 km kaugusele.

Planeeringualast *ca* 340 meetri kaugusele, lõunasse, jääb Assaku lasteaed. Lähim kool, Järveküla kool, asub põhimaanteest 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee teisel poole 2,3 km kaugusel. Koolis asub põhikool, spordikompleks, huvialakool ja raamatukogu. Planeeringualast loodesse Raeküla tee äärde jääb perspektiivne Raemõisa kool.

Lähim bussipeatus asub planeeringuala vahetus läheduses Rõõla tänava ja Väike-Rae tee ristimikul, kust buss sõidab Järvekülla ja Peetrisse. Kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee äärest (bussipeatus Lehmja kool) on võimalik bussiga sõita Tallinna, Jüri, Kiili, Kohila suunal.

Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

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

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

Olemasolev olukord on esitatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

## Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala ridaelamumaa, väikeelamumaa ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maajuhtotstarbega ala. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jääb olemasolev 11330 Järveküla-Jüri tee. Planeeringulahendus seob omavahel olemasolevad ning käesoleva planeeringuga ja naaberalal planeeritud sõiduteed, jälgratta- ja jalgteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides määratud ehitusjoont. Ehitusjoone asukoha valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs, sõidukite parkimine ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustatus. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud olemasolevast olukorrast ja kehtivast Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna, Järveküla 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 elamumaade, üldkasutatava maa ja transpordimaade 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;
* teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades olemasolevaid ning planeeritud sõiduteid ning jalgratta- ja jalgteid.

# VASTAVUS RAE VALLA PÕHJAPIIRKONNA ÜLDPLANEERINGULE

Rae küla Rõõla, Ranna maaüksuste ning Raeküla tee 10, Uus-Kroosi maaüksuste osa detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala on ridaelamumaa, väikeelamumaa ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maajuhtotstarbega ala.

Kõrge rekreatiivse väärtusega alad on elamupiirkonda teenindavad suuremad pargialad.

Foto 1. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu koondkaardist.

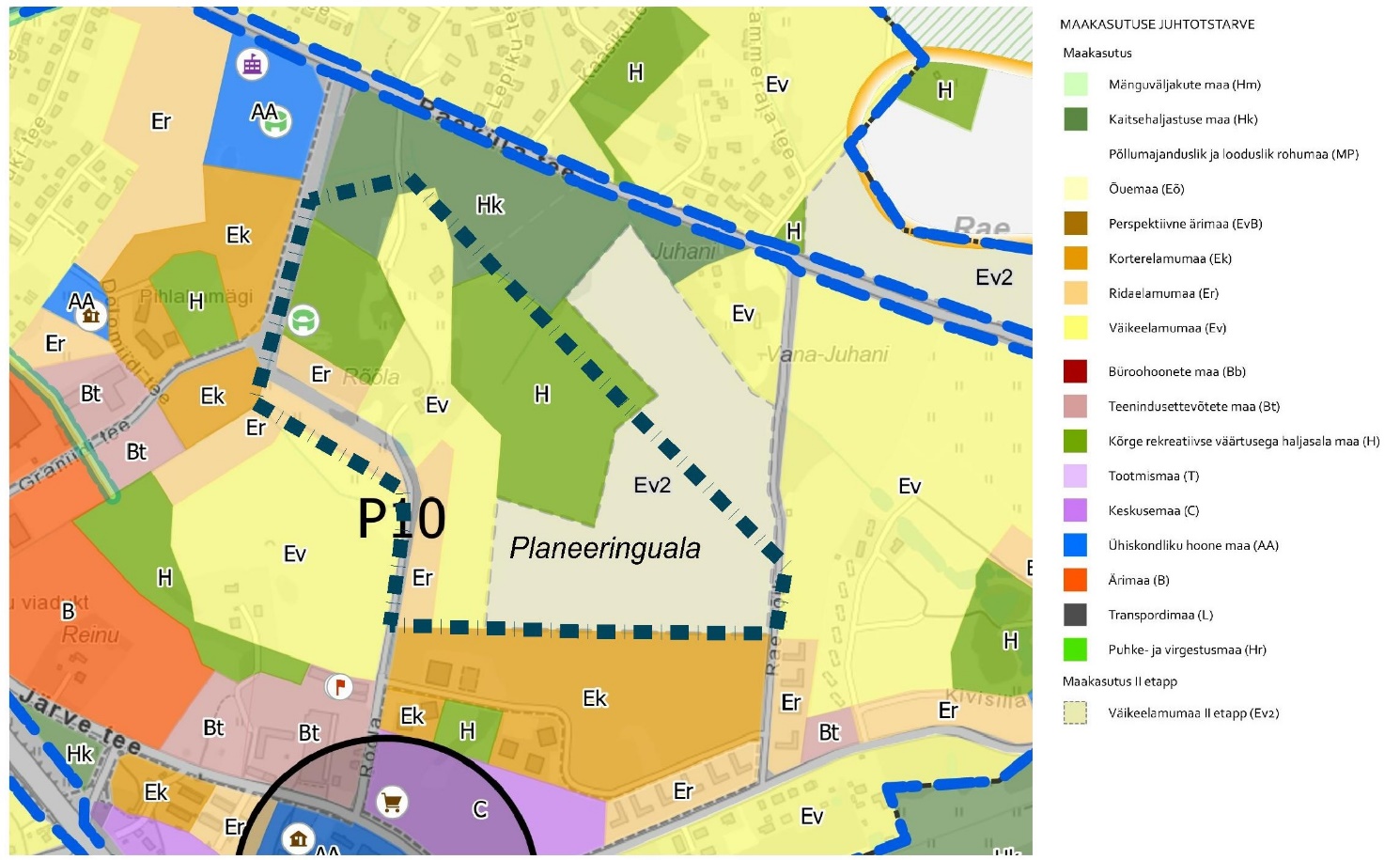
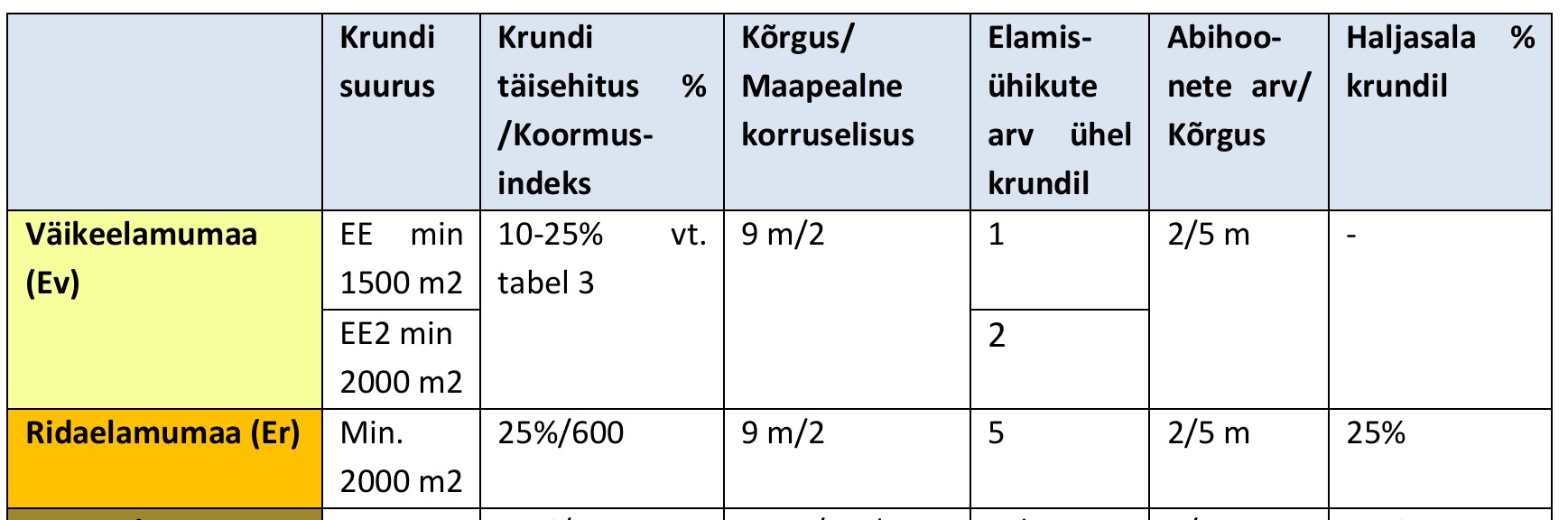


Foto 2. Väljavõte P10 Rae põhjapiirkonna ehitustingimuste tabelist (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskiri).



Vastavalt Rae valla põhjapiirkoona üldplaneeringule tuleb alale ette näha haljasala või mänguväljaku ala. Planeeringuga on kavandatud 130 elamisühikut ning põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt peab sel juhul avalikult kasutatav haljasala moodustama 12% planeeringualast ning avalikult kasutatava sotsiaalmaa moodustama 4% planeeringualast. Käesolevas detailplaneeringus on lahendatud nõue järgnevalt – planeeritud on üldkasutatava maa krundid üldplaneeringuga määratud kõrge reaktiivse väärtusega haljasala kohale. Üldplaneeringu kohaselt on võimalik põhjendatud juhtudel avaliku haljasala nõuet vähendada, kui arendaja panustab avalikku huvi omavasse objekti (nt mänguväljak, koerte jalutusplats, kõrghaljastus, jalgratta- ja jalgtee, matka- ja spordirada vms) sarnases või suuremas väärtuses. Planeeringualas on üldkasutatava maa krunditava ala osakaal 10%, kuid on kavandatud terviserajad maatulundusmaa sihtotstarbega kruntidele Uus-Kroosi ja Raeküla tee 10.

Lisaks on üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridorid. Sini-rohekoridorid on kavandatud avalikule haljasaladele.

# OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

## Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Rae külas kõrvalmaanteest 11330 Järveküla-Jüri tee 300 meetri ja 11334 Raeküla tee 160 meetri kaugusel. Planeeritav ala asub Rae küla põhjaosas. Detailplaneering on suures osas looduslik rohumaa ja loodeosa suures osas metsamaa. Juurdepääs planeeringualale toimub Rõõla tänavalt, Graniidi teelt või Rae põigult. Planeeritava ala pind langeb lääne suunas.

Olemasolev asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

## Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Ranna | 97986 m² | 65301:002:1649 | Maatulundusmaa 100% |
| Rõõla | 127254 m² | 65301:001:6614 | Maatulundusmaa 100% |
| Uus-Kroosi | 64252 m² | 65301:001:6615 | Maatulundusmaa 100% |
| Lähialana on kaasatud: | | | |
| Raeküla tee 10 | 83197 m² | 65301:002:0811 | Maatulundusmaa 100% |
| Rõõla | 19618 m² | 65301:001:6613 | Maatulundusmaa 100% |

Rõõla (65301:001:6613) ja Raeküla tee 10 kinnistud on hoonestatud üksikelamutega.

## Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Aadress | Pindala | Katastritunnus | Sihtotstarve |
| Suur-Klaokse | 12304 m² | 65301:001:6823 | Maatulundusmaa 100% |
|  | 941 m² | 65301:001:5645 | Sihtotstarbeta maa 100% |
| Maarjanurme | 2473 m² | 65301:002:0449 | Maatulundusmaa 100% |
| Juhanimetsa | 40865 m² | 65301:001:3774 | Maatulundusmaa 100% |
| Väike-Juhani | 33531 m² | 65301:001:3777 | Maatulundusmaa 100% |
| Uus-Juhani | 64668 m² | 65301:002:0041 | Maatulundusmaa 100% |
| Räägusilla põik 15 | 1643 m² | 65301:002:0784 | Elamumaa 100% |
| Räägusilla põik 13 | 1823 m² | 65301:002:0768 | Elamumaa 100% |
| Räägusilla põik 11 | 1618 m² | 65301:002:0767 | Elamumaa 100% |
| Räägusilla põik 9 | 1606 m² | 65301:002:0766 | Elamumaa 100% |
| Rae põik 10 | 2699 m² | 65301:001:3818 | Elamumaa 100% |
| Rae põik | 4290 m² | 65301:001:3819 | Transpordimaa 100% |
| Väike-Rae tee 2 | 93175 m² | 65301:001:3820 | Elamumaa 100% |
| Rõõla tänav L3 | 2326 m² | 65301:001:3807 | Transpordimaa 100% |
| Rannakivi tee 31 | 2246 m² | 65301:002:1642 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 29 | 2252 m² | 65301:002:1639 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 27 | 2244 m² | 65301:002:1637 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 25 | 2731 m² | 65301:002:1635 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 23 | 3166 m² | 65301:002:1633 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 21 | 2497 m² | 65301:002:1631 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 19 | 2186 m² | 65301:002:1628 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 17 | 2021 m² | 65301:002:1625 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee 15 | 2637 m² | 65301:002:1619 | Elamumaa 100% |
| Rannakivi tee L1 | 15865 m² | 65301:002:1647 | Transpordimaa 100% |
| Rannakivi tee 13 | 3806 m² | 65301:002:1617 | Elamumaa 100% |
| Graniidi tee 16 | 3232 m² | 65301:002:1244 | Elamumaa 100% |
| Graniidi tee L1 | 1118 m² | 65301:002:1224 | Transpordimaa 100% |
| Graniidi tee | 20830 m² | 65301:001:3461 | Transpordimaa 100% |
| Graniidi tee L5 | 1640 m² | 65301:001:5659 | Sihtotstarbeta maa 100% |
| Graniidi tee L7 | 3659 m² | 65301:001:6795 | Transpordimaa 100% |

## Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud. Planeeringualast 300 meetri kaugusel asub kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee ja 160 meetri kaugusel asub kõrvalmaantee 11334 Raeküla tee. Kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee on ühendusega Rõõla tänavaga ja kõrvalmaantee 11334 Raeküla tee on ühenduses Rae põigu ja Graniidi teega. Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Rõõla tänavalt, Graniidi teelt ja Rae põigult.

## Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualal asuvad:

* veetorustik;
* kanalisatsioonitorustik;
* gaasitorustik;
* madalpinge õhuliin.

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

## Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on looduslik rohumaa. Kõrghaljastus kasvab Rõõla kinnistu loodeosas.

## Kehtivad piirangud ja seatud isiklikud kasutusõigused.

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatiste kaitsevööndid:

* Tammi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
* veetorustiku kaitsevöönd;
* reovee kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd;
* gaasitorustiku kaitsevöönd;
* geoloogiline uuringuala;
* õhuliini kaitsevöönd.

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

# PLANEERINGU ETTEPANEK

## Krundijaotus ja hoonestusala

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Rõõla, Ranna, Uus-Kroosi ja Raeküla tee 10. Planeeringulahenduses on ette nähtud Rõõla kinnistu jagada 71 elamumaa sihtotstarbega krundiks, kolmeks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ning seitsmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Uus-Kroosi kinnistust jagatakse välja 1,65 ha suurune krunt ühiskondlike ehitistele. Ülejäänud Uus-Kroosi ja Raeküla tee 10 on planeeringualasse kaasatud sini-rohekoridori (terviserada) planeerimise eesmärgil.

Tabel 2. Krundijaotus

| Pos nr | Suurus (m²) | Sihtotstarve  (detailplaneeringu liikide kaupa) | Sihtotstarve  (katastriüksuse liikide kaupa) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2401 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 2 | 2450 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 3 | 2480 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 4 | 2429 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 5 | 1898 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 6 | 2401 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 7 | 3002 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 8 | 3303 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 9 | 2408 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 10 | 2402 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 11 | 2405 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 12 | 2422 | ridaelamu maa | elamumaa |
| 13 | 2015 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 14 | 2005 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 15 | 2004 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 16 | 2052 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 17 | 2008 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 18 | 2002 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 19 | 2018 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 20 | 2030 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 21 | 2038 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 22 | 2001 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 23 | 2001 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 24 | 2025 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 25 | 2004 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 26 | 2002 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 27 | 2002 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 28 | 2002 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 29 | 2007 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 30 | 2002 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 31 | 2001 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 32 | 2002 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 33 | 2001 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 34 | 2003 | kaksikelamu maa | elamumaa |
| 35 | 1501 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 36 | 1551 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 37 | 1546 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 38 | 1503 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 39 | 1506 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 40 | 1510 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 41 | 1509 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 42 | 1526 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 43 | 1504 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 44 | 1501 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 45 | 1516 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 46 | 1501 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 47 | 1506 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 48 | 1501 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 49 | 1505 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 50 | 1501 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 51 | 1502 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 52 | 1520 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 53 | 1737 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 54 | 1505 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 55 | 1503 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 56 | 1502 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 57 | 1510 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 58 | 1507 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 59 | 1503 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 60 | 1520 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 61 | 1593 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 62 | 1502 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 63 | 1502 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 64 | 1503 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 65 | 1509 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 66 | 1503 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 67 | 1504 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 68 | 1569 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 69 | 1503 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 70 | 1509 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 71 | 1502 | üksikelamu maa | elamumaa |
| 72 | 16500 | haridus- ja lasteasutuste maa / kultuuri- ja spordiasutuse maa | ühiskondlike ehitiste maa |
| 73 | 3730 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 74 | 417 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 75 | 26170 | haljasala maa | üldkasutatav maa |
| 76 | 12495 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 77 | 1518 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 78 | 13317 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 79 | 5498 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 80 | 7913 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 81 | 8985 | tee ja tänava maa | transpordimaa |
| 82 | 17746 | tee ja tänava maa | transpordimaa |

Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel. Kruntidele on määratud põhihoonete ehitusjoon, mis jääb krundi piirist 12 – 18 meetri kaugusele. Ehitusjoont ei pea järgima rajatavad abihooned. Ehitusjoon ja selle kaugus krundi piirist on märgitud joonisele AS-04 Põhijoonis.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb moodustada üldkasutatav haljas- ja parkmetsa maa, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Lisaks on üldplaneeringuga määratud planeeringuala asukohta sini-rohekoridoride ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa asukohad. Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: moodustatud on kolm üldkasutatava maa krunti, mis järgivad üldplaneeringuga määratud sini-rohekoridoride ja kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa asukohtasid. Üldkasutatava maa kruntide osakaal on 10% planeeringualast.

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.

| Pos nr | Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve | Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone/ abihoone) | Ehitise- alune pind | Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone | Põhihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune | Abihoone suurim korruselisus maapealne / maa-alune |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | EPk 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 2 | EPk 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 3 | EPk 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 4 | EPk 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 5 | EPk 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 6 | EPk 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 7 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 8 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 9 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 10 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 11 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 12 | EP 100% // E 100% | 4 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 13 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 14 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 15 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 16 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 17 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 18 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 19 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 20 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 21 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 22 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 23 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 24 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 25 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 26 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 27 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 28 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 29 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 30 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 31 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 32 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 33 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 34 | EPk 100% // E 100% | 3 (1 / 2) | 300 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 35 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 36 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 37 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 38 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 39 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 40 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 41 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 42 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 43 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 44 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 45 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 46 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 47 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 48 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 49 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 50 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 51 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 52 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 53 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 54 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 55 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 56 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 57 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 58 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 59 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 60 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 61 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 62 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 63 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 64 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 65 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 66 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 67 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 68 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 69 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 70 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 71 | EP 100% // E 100% | 3 (1 / 3) | 270 m² | 9 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 72 | ÜL / ÜK 100% //  Üh 100% | 4 (2 / 2) | 6600 m² | 12 m / 5 m | 2 / -1 | 1 / - |
| 73 | HP 100% // Üm 100% | 1 (- / 1) | 60 m² | - / 5 m | - | 1 / - |
| 74 | HP 100% // Üm 100% | - | - | - | - | - |
| 75 | HP 100% // Üm 100% | 1 (- / 1) | 60 m² | - / 5 m | - | 1 / - |
| 76 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 77 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 78 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 79 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 80 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 81 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |
| 82 | LT 100% // L 100% | - | - | - | - | - |

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

## Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 30°.

Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv, tellis, betoon, klaas ja 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 põhihoonega. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Hoone eskiisprojekt tuleb enne ehitusloa taotlust kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## 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”.

## Avalik ruum

Rae valla geoportaali mänguväljakute kaardi kohaselt planeeringuala vahetus läheduses avalikult kasutatavad mänguväljakud puuduvad. Lähimad mänguväljakud asuvad detailplaneeringu koostamise hetkel Tulbi, Astri ja Kaasiku teel (lähim asub 660 meetri kaugusel planeeringualast).

Üldkasutatava maa kruntidele pos nr 73 ja 75 on lubatud rajada üks 1-korruselist hoone ehitiselause pinnaga 100 m2. Rajada krundile pos nr 73 ja 75 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, takistusrada, 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 (krundid pos nr 73 – 75) 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.

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

Avaliku ruumi (krundid pos nr 73 ja 75) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes rajab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodud põhimõtetele ja annab tasuta vallale üle.

## Piirded

Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m kõrge. Rida- ja kaksikelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Lähtuda tuleks naaberkinnistute lahendustest. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

## Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Graniidi teelt, Rõõla tänavalt ja Rae põik. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on Rõõla tänav ja Rae põik jaotusmagistraalid. Ette on nähtud Rõõla tänava ja Graniidi tee ühendamine läbi planeeringuala. Planeeringuala lõunapiiri äärde on üldplaneeringuga määratud kohalik jaotustänav.

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.

Planeeringulahenduses on kohalik jaotustänav krunt pos nr 78 laiusega 24,5 meetrit. Sõidutee laius on kohalikul jaotustänaval 6,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laius 2,5 meetrit.

Kohalik jaotusmagistraal on kogu piirkonna sisest liiklust võimaldav magistraaltänav, mis ühendab jaotustänavaid ja kvartalisiseseid teid kõrval- ja tugimaanteedega. Uute jaotusmagistraalteede projekteerimisel ja olemasolevate rekonstrueerimise käigus tuleb nende teede äärde planeerida vähemalt min 3,0 m laiune jalgratta- ja jalgtee koos kõrghaljastusega.

Planeeringulahenduses on kohalik jaotusmagistraal krundid pos nr 76 ja 79 laiusega 20,5 –18,7 meetrit. Sõidutee laius on kohalikul jaotustänaval 7,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laius 3,0 meetrit.

Planeeringut teenindavad teed asuvad kruntidel pos nr 35 ja 36, kus sõidutee laius on 5,0 meetrit ning jalgratta- ja jalgtee laius 2,5 meetrit. Krundi laius on 16,0 meetrit.

Ülejäänud planeeringuala tänavad on laiusega 16,0 meetrit, kus sõidutee laius on 5,0 ning jalgratta- ja jalgtee laius 2,5 meetrit.

Haljasaladel kasutada jalgtee rajamiseks loodusliku teekatet.

Krunt pos nr 82 on moodustatud Väike-Rae tee 2 kinnistule projekteeritud korterelamute parkimiskohtade tarbeks. Parkimiskohtade paigutus täpsustub ehitusprojektis.

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 täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

| Krundi pos nr | Ehitise liik | Normatiivne parkimiskohtade arvutus | Planeeritud parkimiskohtade arv |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 2 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 3 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 4 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 5 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 × 2 = 6 | 6 |
| 6 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 7 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 5 × 2 = 10 | 10 |
| 8 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 5 × 2 = 10 | 10 |
| 9 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 10 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 11 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 12 | Ridaelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 4 × 2 = 8 | 8 |
| 13 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 14 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 15 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 16 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 17 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 18 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 19 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 20 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 21 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 22 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 23 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 24 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 25 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 26 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 27 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 28 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 29 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 30 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 31 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 32 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 33 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 34 | Kaksikelamu:  2 parkimiskohta elamuühiku kohta | 2 × 2 = 4 | 4 |
| 35 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 36 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 37 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 38 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 39 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 40 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 41 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 42 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 43 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 44 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 45 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 46 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 47 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 48 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 49 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 50 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 51 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 52 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 53 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 54 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 55 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 56 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 57 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 58 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 59 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 60 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 61 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 62 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 63 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 64 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 65 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 66 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 67 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 68 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 69 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 70 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 71 | Üksikelamu:  3 parkimiskohta elamuühiku kohta | 3 | 3 |
| 72 | Ühiskondlik ehitis | 13 200 / 200 = 66 | 66 |
| Planeeringualal kokku | | **363** | **363** |

## Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud krundid haljastatakse vastavalt Rae valla kehtivale üldplaneeringule. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaanil.

**Krundid pos nr 1 – 12 haljastus, ridaelamumaa krundid**

Haljastuse osakaal krundil on 25%. Ridamaa krundile planeerida min iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m, istikute istutamise kõrgus min 2 m.

**Krundid pos nr 13 – 71 haljastus, kaksik- ja üksikelamumaa krundid**

Haljastuse osakaal krundi iga 300 m² kohta vähemalt üks puu (sh viljapuu) täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.

**Krunt pos nr 72, ühiskondlike ehitiste maa**

Peateede (jaotusmagistraal ja jaotustänav) ääres kohustuslik puude allee teemaa koosseisus. Krundile planeerida minimaalselt iga 300 m² kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min 3,0 m.

Transpordimaal muru rajamiseks vajaliku haljasriba laius peab olema vähemalt 1,2 m. Kasutada tuleb konkreetsele asukohale sobivaid, soovitatavalt kodumaiseid muruseemne segusid. Transpordimaa krundile pos nr 76, 78, 79 tuleb rajada puudeallee. Puud istutada 10-meetriste vahedega, arvestades planeeritud tehnovõrke, parkimiskohti ja kruntide juurdepääse.

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.

Tabel 5. Minimaalne puude arv krundil.

| Krundi pos nr | Ehitise liik |
| --- | --- |
| 1 | 8 |
| 2 – 4 | 9 |
| 5 – 6 | 7 |
| 7 | 10 |
| 8 – 12 | 11 |
| 13 – 34 | 7 |
| 35 | 5 |
| 36 – 37 | 6 |
| 38 – 52 | 5 |
| 53 | 6 |
| 54 – 60 | 5 |
| 61 | 6 |
| 62 – 67 | 5 |
| 68 | 6 |
| 69 – 71 | 7 |
| 72 | 55 |

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.

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[[1]](#footnote-1).).

## 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.

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.

Jäätmemahutid peavad 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.

## 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.

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 Graniidi teelt, Rõõla tänavalt ja Rae põigult.

## 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.

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 2024 – 2035 peatükk 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid”. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

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

Rae valla heakorraeeskirjas § 5 punkt 9 kohaselt on Rae valla territooriumil keelatud juhtida kanalisatsiooni- ja sademeveevõrku mh naftasaadusi ja nende jäätmeid.

# PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus 14,93 ha

Kavandatud kruntide arv 82

Krunditava maa bilanss:

elamumaa 196 933 m² 63%

transpordimaa  67 472 m² 22%

üldkasutatav maa  30 317 m² 10%

ühiskondlike ehitiste maa  16 500 m²  5%

# 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 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;
* tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid”;
* planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
* teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
* vastavalt Eesti looduse infosüsteemile (lühend EELIS) ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 19.02.2025) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (19.02.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub. Planeeringualale ulatub vähesel määral kultusekivi kaitsevöönd;
* vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (06.02.2025) on piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

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

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

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

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

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

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

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

## Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste 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[[2]](#footnote-2)+Ctr[[3]](#footnote-3) ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
* akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
* planeeringu elluviimise ajal 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 4. 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;
* impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00 – 19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed vastaksid sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtustele.

## Põhjavesi ja pinnavesi

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 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.

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”. Samuti juhinduda Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

## 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.

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

## Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks Rae küla Uus-Trelli kinnistu detailplaneeringu osas.

# 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.

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

Maapõueseadus § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevise kasutamise. Kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul.

Veeluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda veeluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja registreering, registreeringu taotluse ja tõendi andmekoosseis”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 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

**Sotsiaalsed mõjud**

Rae valla arengukava 2021 – 2030 kohaselt jaguneb Rae vald neljaks piirkonnaks, mis on nii pindalalt, asustustiheduselt kui ka majandusstruktuurilt küllaltki erinevad. Konkreetne planeeringuala asub Peetri piirkonnas Rae külas, mis on eelistatud elamupiirkond ning kõige kiiremini kasvanud ja suurima elanikkonnaga. Detailplaneeringuga kavandatakse 130 elamisühikut. Planeering on kavandatud ellu viia tasakaalustatult ja etapiviisiliselt *ca* 3 – 5 aasta jooksul. Peetri kandis on määratud juurdekasvuks 500 elanikku aastas (aktsepteeritav hälve +/-15%). Uute elanike lisandumine piirkonda tõstab koormust sotsiaalsele taristule. Selle leevendamiseks toetab planeeringust huvitatud isik sotsiaalobjektide ning avaliku ruumi rajamist.

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol.

Planeeringualale on kavandatud avalikult kasutatav ruum, krunditav haljasala kogusuurusega 3 ha, millele lisanduvad Uus-Kroosi ja Raeküla tee 10 kinnistutele rajatavad terviserajad. Avalikule haljasalale on määratud kogupere mänguväljaku jm inventari rajamine. Planeeringulahenduse elluviimisega paranevad piirkonna vabas õhus viibimise võimalused.

Planeeringu realiseerimisega moodustub Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohased kohalikud jaotustänavad ja jaotusmagistraalid, ühendades nii Graniidi tee Rõõla tänavaga ning Rõõla tänava Rae põiguga.

Planeeringuala jalgratta- ja jalgteed ühendatakse olemasolevate teedega, mis loob piirkonda ühtse võrgustiku ning näiteks jalgrattaga on võimalik piirkonnas liikuda Tallinna linna ja Rae valla teistesse asustusüksustesse. Istutatakse juurde uusi puid ning korrastatakse olemasolevat kõrghaljastatud ala.

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, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja haljasalad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust, sest luuakse avalikult kasutatavad vabaõhu veetmise atraktsioonid. Lisaks arendatakse piirkonna teede võrgustikku, s.t rajatakse kohalik jaotustänav ja jaotusmagistraalid. Piirkonna elanikel on võimalus liikuda jalgsi naabruskonna lasteaedadesse ja koolidesse ning jalgrattaga Tallinna linna ja Rae valla asustusüksustesse, mis vähendab kütusekulusid.

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. Planeeringulahendus näeb alale ette üksik-, kaksik ja ridaelamute ehitamist. Planeeringualale on ette nähtud üldkasutatavad haljasalad.

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. Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/pesitsusrahu>. [↑](#footnote-ref-1)
2. Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni). [↑](#footnote-ref-2)
3. Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1. [↑](#footnote-ref-3)