



**Planeeringu
koostaja:**

OÜ Ferrysan
Muskaadi 14
Saue linn 76506
Saue vald, Harjumaa
Reg.nr.11203491
MTR reg nr: EEP002230
Tel. +372 5221744

Töö nr:

DP 16-25

Detailplaneeringu

koostamise korraldaja:

Rae Vallavalitsus

Aruküla tee 9
Jüri alevik 75301
Harju maakond
e-mail: info@rae.ee
tel. 605 6750

Huvitatud

isik:

Eraisik

HARJUMAA, RAE VALD, VAIDA ALEVIK

**VAIDA ALEVIK TUULIKU TEE 14 KINNISTU JA
LÄHIALA DETAILPLANEERING**

Arhitekt: Janika Jürgenson

Planeerija Anette Aun

RAE 2026

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd	3
2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud	4
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL	4
3.1. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	5
4. PLANEERINGU LAHENDUS	5
4.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs	5
4.1.1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga	5
4.2. Krundijaotus ja hoonestus	6
4.2.1. Krundi ehitusõigus	6
4.2.2. Ehituslikud ja arhitektuursed piirangud elamukrundil	6
4.3. Haljastus ja heakord	7
4.4. Liikluskorraldus	7
4.5. Tehnovõrgud	8
4.5.1. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	8
4.5.2. Elektrivarustus	8
4.5.3. Sidevarustus	8
4.5.4. Soojavarustus	8
4.5.5. Vertikaalplaneerimine ning sademeveed	9
4.5.6. Tuleohutuse tagamine	10
4.6. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
4.7. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud	12
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	12

LISAD

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1: 5000
Joonis 2: Kontaktala	M 1: 2000
Joonis 3: Tugiplaan	M 1:500
Joonis 4: Põhijoonis	M 1:500
Joonis 5: Tehnovõrgud	M 1:500

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tuuliku tee 14 kinnistule ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ning abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa tiheasustuses. Detailplaneeringu lahenduses planeeritakse üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet (ehitisealuse pinnaga kuni 80 m² /hoone). Planeeringu kovID on DP1348.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Vaida alevikus Tuuliku ja Saare (11202 Vaida-Urge tee) teede ristmikul. Juurdepääs krundile on avaliku kasutusega Tuuliku teelt, kus asub asfaltkattega sõidutee.



Skeem 1. Tuuliku tee 14 kinnistu asukoht (Maa- ja Ruumiameti 2025)

Planeeringuala moodustab:

- Tuuliku tee 14, (katastritunnus 65301:001:4416, registriosa nr 8879750, pindala 3771 m², sihtotstarve elamumaa 100%).

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha.

Planeeringuala piirneb 11155 Vaida tee T1 (katastri tunnus 65303:003:0384, sihtotstarve transpordimaa 100%), Tuuliku tee T1 (65303:003:0381, transpordimaa 100%), Tuuliku tee T2 (65303:003:0767, transpordimaa 100%), Tuuliku tee 12 (65301:001:4415, elamumaa 100%) ja Tuuliku (65301:001:4418, maatulundusmaa 100%) kinnistutega. Kontaktalas asuvad põhiliselt elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid kuid ka tootmis- ja

transpordimaa sihtotstarbega kinnistuid. Linnulennult 300 m kaugusel asub 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee. Piirkonnas asuvad elamumaad on hoonestatud nii üksik-, rida- kui korterelamutega.

Infrastruktuur on kontaktvööndis hästi arenenud. Lähimad kaugused planeeritavast alast: bussipeatus ca 750 m; kauplus ca 800 m; kool ca 1 km (Vaida kool) ja 10,5 km (Rae gümnaasium); lasteaed ca 1 km (Vaida Lasteaed Pillerpall).

Tuuliku tee 14 katastriüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut.

2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud

Ehitisregistri andmetel Tuuliku tee 14 kinnistul ehitisi ei paikne.

Maantee poolse kinnistu piiri lähedale on istutatud kuuse hekk, mille taimed on noored (60-140 cm pikad) ning vabakujulised. Heki kujundamist lõikamise näol ei ole alustatud. Kinnistul asub ka ligikaudu 4-5m kõrgune munaja võraga paju, mis on maapinnalt hargnenud. Elektripaigaldiste ümber kasvab pikem rohi ning ülejäänud osas on kinnistu haljastatud muruga.

Planeeritav kinnistu ei ole tehnovõrkudega varustatud.

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum
- Elektripaigaldiste kaitsevööndid

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

- Rae Vallavalitsuse 09. detsember 2025 korraldus nr 1902 Vaida alevik Tuuliku tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine
- Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“;
- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“;
- Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51 „Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine“;
- Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035“;
- Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- Lähteülesanne;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;

- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

3.1. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

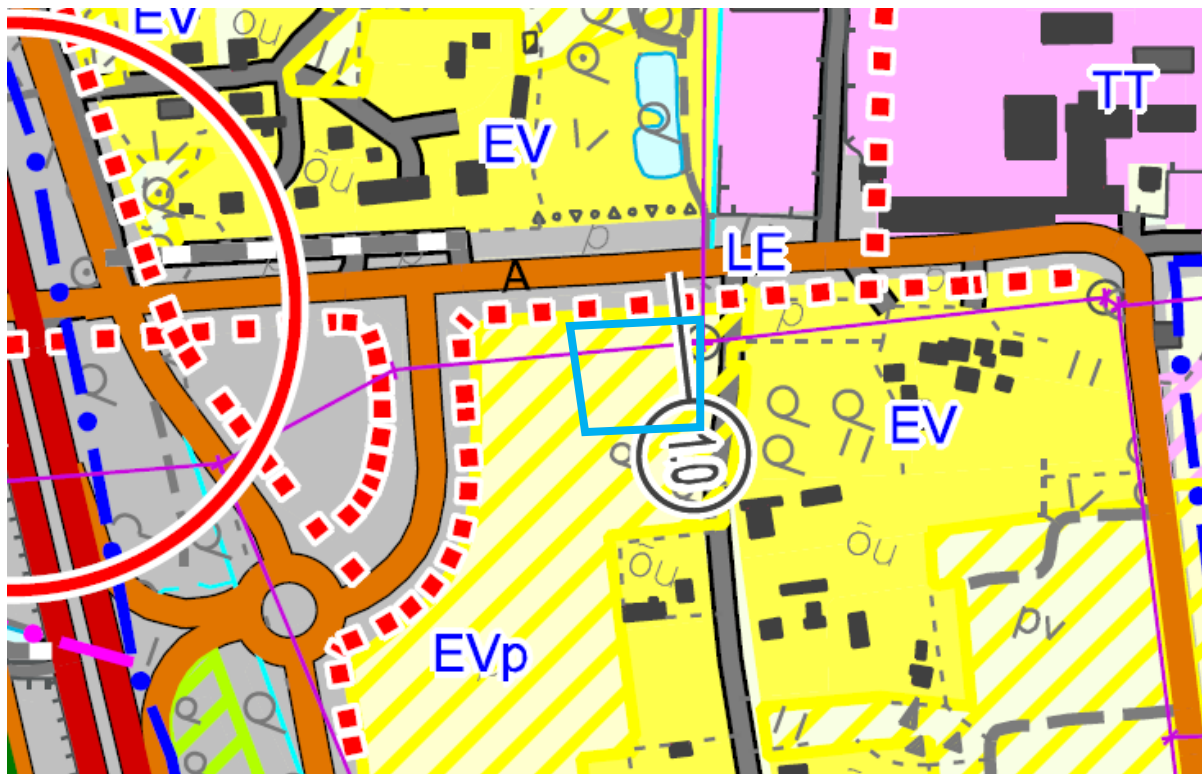
- Tuuliku tee 14 Topogeodeetiline uuring M 1:500 (TOP Geodeesia OÜ, 18.11.2025.a. Töö nr: GD-25-447)

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeerimislahendusega määratakse krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused ühepereelamu ning abihoonete ehitamiseks. Leitakse ka põhimõtteline haljastuse, tehnovõrkude ning juurdepääsu lahendus. Juurdepääs alale tagatakse Tuuliku teelt. Parkimine lahendatakse omal krundil.

4.1. Alal kehtiva üldplaneeringu analüüs

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462) kohaselt paikneb Tuuliku tee 14 katastriüksus planeeritaval elumumaal (Skeem 2 kollase triibutusega ala).



Skeem 2. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu Maakasutusplaanist.

4.1.1. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringuga

	Rae valla üldplaneeringuga määratud hoonestustingimused Vaida alevikus	Tuuliku tee 14 kinnistu detailplaneeringuga määratavad tingimused
Maa sihtotstarve	- planeeritav elumumaa	- 100% üksikelamu maa
Krundi täisehitus %	- 10-25%, olenevalt krundi suuruselt	- 15%

Põhihoone kõrgus ja korruselisus	- Ühepereelamud 2-korrust 8m	- põhihoone korruselisus 2, kõrgus 8m - lubatud keldrikorruse rajamine
Haljastus	- Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m	- Krundi iga 300m ² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6m
Abihooned; hoonete arv krundil	- kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m ² /hoone, kõrgus 5m	- kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kuni 80m ² /hoone, kõrgus 5m
Katusekalle, räästa kõrgus	- Ühepereelamul 20-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega	- Ühepereelamul 20-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega
Piirded	- Puidust lattaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire - kuni 1,5m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest	- Puidust latt- või lippaet või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire - kuni 1,5m
Materjalikäsitus	- Peamine viimistlusmaterjal puit - Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist	- Peamine viimistlusmaterjal puit - Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist jms

Koostatav detailplaneering on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

4.2. Krundijaotus ja hoonestus

Tuuliku tee 14 katastriüksuse piire ei muudeta.

4.2.1. Krundi ehitusõigus

Krundi Pos 1 ehitusõiguse näitajad

- krundi kasutamise sihtotstarve – 100% üksikelamu maa (EP);
- hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (1 põhihoone + 2 abihoonet);
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind – 565m²;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihooone) – 8 m / 5 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus – 3m.

4.2.2. Ehituslikud ja arhitektuursed piirangud elamukrundil

- Krundi maakasutuse juhtotstarve – väikeelamumaa
- krundi suurus – 3771 m²
- krundi täisehitus – 15%
- hoonete lubatud maksimaalne korruselisus (maapealne/maa-alune) – põhihoone 2/-1, abihooone 1/-1
- hoone suurim lubatud max absoluutkõrgus – 54,07
- krundi hoonestustihedus - kuni 0,3
- Katusekalle 20-45 kraadi; Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madala kaldega, samuti abihooone katus.
- Peamise viimistlusmaterjalina kasutada puitu. Puiduga võib kombineerida kivi, krohvi või tellist jms. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ja liigendada fassaadi. Vältida plekk- või plastvoodrit. Keelatud on välisvoodrita palkmajad.

- Täpsed välisviimistlusmaterjalid, katusekatte materjal ning toonid täpsustuvad hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid, plastaknad jms).
- Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.
- Avatäited lahendatakse ehitusprojekti.
- Räästajoone kõrguse määramisel arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuristiiliga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
- Kuni 20 m² ehitusloakohustusega hooned arvestatakse ehitisealuse pinna ning lubatud hoonete arvu hulka.
- Hoone $\pm 0.00 = 0,2 - 0,5$ m maapinnast.

4.3. Haljastus ja heakord

Elamukrundi iga 300 m² kohta nähakse ette vähemalt 1 puu, täiskasvanukõrgusega minimaalselt 6 m, istikute istutamise kõrgusega minimaalselt 1,5 m. Kui kinnistu põhjapiiril asuv kuusehekk jäetakse vabakujuliseks võib seda arvestada haljastuse nõude täitmisel. Hoonestusalasse jäävat kõrghaljastust ei ole lubatud abihoone ehitamise eesmärgil likvideerida. Vastavalt Rae Vallavalitsuse määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded" ei pea kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamist läbi viima juhul, kui ehitustegevuse mõju ei ulatu kõrg- ja/või madalhaljastuseni. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“. Teedest, platsidest ja hoonetest vabad alad haljastada.

Aed on lubatud rajada krundipiirile, välja arvatud elektriseadeldiste juures, millele tuleb tagada ligipääs. Kui elektriseadeldised likvideeritakse tohib kogu krundi ulatuses rajada aia krundipiirile. Ehitusprojekti koostamisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaad või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Õhuliini all ja liini kaitsevööndis (10 m) peab piirdeaed olema elektrit mittejuhtivast materjalist. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirdeaed võib olla kuni 1,5 m kõrge.

Jäätmed tuleb tekkekohas sorteerida ja liigiti koguda selleks ettenähtud konteineritesse, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses. Korraldada jäätmete äravedu seadusega ettenähtud korras. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Konteinerite täpne asukoht esitatakse ehitusprojekti.

4.4. Liikluskorraldus

Krundile tagatakse juurdepääs Tuuliku teelt. Tuuliku tee ühendub kõrvalmaantee 11202 Vaida-Urge teega. Krundil tagada, et Kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning lisa 2 joonisele 8. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Parkimiskohtade arvu aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2, kus väike-elamute alal paikneva planeeritava eramu parkimiskohtade nõutav arv on 3 kohta. Parkimine lahendatakse omal kinnistul.

4.5. Tehnovõrgud

Tehnovõrkude liitumispunktide määramisel on aluseks võetud võrguvaldajate väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel ehitusprojekti koostamisel.

4.5.1. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus

Planeeringuala vee- ja kanalisatsiooni lahendus on koostatud lähtuvalt AS ELVESO 12.01.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 4-11/2477-1.

Krundi vee- ja kanalisatsiooni varustus lahendatakse Tuuliku teel asuvatest ühisveevärgi torustikest.

4.5.2. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Elektrilevi OÜ 17.12.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 508404.

Planeeringuala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Tuuliku tee:(Rae) baasil, mis asub Tuuliku tee 14, Vaida alevik kinnistul. Võrguühendus nähakse ette eelnimetatud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega. Liitumis ja jaotuskilbid planeeritakse postile. Kilpidele ja alajaamale tagada ligipääs.

4.5.3. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustuse lahendus on koostatud lähtuvalt Telia Eesti AS 13.01.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 40072999.

Tuuliku tee T2 kinnistul olevast vask pinnasekaablist liituda ei saa, tehnoloogia ei võimalda tänapäevaseid kiiruseid. Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on võimalik planeerida lähtuvana Telia sidekaevust VAI-010 Tuuliku tee 2/1 kinnistul. Planeeritavale krundile nähakse ette individuaalne sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisend planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringuala sidevarustuse võib lahendada ka mobiilside baasil.

4.5.4. Soojavarustus

Krundile nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variantideks on elektri- või maaküte. Alternatiivküttena võib kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele või kasutada neid kombineeritult.

Lokaalsete soojavarustuse lahenduste puhul on soovitatav kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms).

Maasoojussüsteemidest on lubatud rajada horisontaalset- vertikaalset ja kombineeritud varianti. Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju

taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).

Maasoojussüsteem peab: asuma vähemalt 2m kinnistu piirist; asuma puu vertikaalprojektsioonist 2m; asuma hoonest vähemalt 1m kaugusel; mitte asuma hoone all; kõvakattega alade all peab olema tagatud tehniline lahendus küttesüsteemi kaitseks. Projekteerimise etapis selgitada kas olemasolev pinnas võimaldab antud süsteemi rajada.

Tehnovõrkude joonisele on kantud ca 200m² elamu horisontaalselt rajatava maaküttekontuuri ruumivajadus. Projekteerimisel võib esitatud võimalikku maaküttekontuuri asukohta muuta. Sama pinnaga elamu vajab ca nelja 50 m sügavust vertikaalset soojuspuurauku.

Soojuspuuraugu rajamine peab vastama Ehitusseadustikule ja Taristuministri 24.03.2026 määrusele nr 25 "Puurkaevu ja -augu ning salvkaevu ehitamise nõuded ja kord".

Kui soovitakse kasutada soojuspuurauke, tuleb kasutada kinnist süsteemi. Arvestada ka olemasolevate puurkaevudega, hüdrogeoloogiliste tingimustega, põhjavee liikumise suunaga ning näha ette meetmed põhjavee reostumise vältimiseks.

Hoonete projekteerimisel lähtuda eelpool nimetatud maakütte rajamisega seotud tingimustest. Kui elamu ehitatakse suuremas mahus ja nõuetele vastavat horisontaalset maaküttesüsteemi ei saa rajada, tuleb kaaluda teisi kütteliike või kasutada kombineeritud kütteliike.

Õhksoojuspumpade kasutamisel järgida, et välisagregaate ei paigutataks hoone tee poolsele fassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele. Agregaadist leviv müra ei tohi ületada kinnistu piiril lubatud normatiivset mürataset elamualal.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Päikesepaneelide projekteerimisel arvestada asukoha ja kaldenurga valikul, et paneelidelt peegelduv valgus ei tekitaks naaberkinnistutele valgusreostust. Paneele ei ole lubatud paigaldada maapinnale.

Planeeringuga ei nähta ette tuuleenergia põhinevate süsteemide kasutamist.

4.5.5. Vertikaalplaneerimine ning sademeveed

Planeeringuala absoluutkõrgused kavandataval hoonestusalal on vahemikus +45.26...+45.81 m. Alal säilib olemasolev maapinna kõrgus (vajadusel täpsustatakse seda ehitusprojektis). Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele ning transpordimaa kinnistutele.

Sademevesi immutada võimalikult suures mahus krundi piires. Planeeringuga nähakse ette ka võimalus liituda sademeveekanalisatsiooniga, ehitades välja torustik alates tänaval olevast sademeveekaevust kuni liitumispunktini. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava kohaselt peab sademeveesüsteemidega ärajuhitav sademevee vooluhulk (ka tippvooluhulk) olema minimaalne. Kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulk piirata De110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega (max 9 l/s). Suublasse juhitav (sh. pinnasesse) sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Soovituslik on katustelt kokku kogutav sademevesi juhtida kogumismahutisse, eesmärgiga kasutada sademevett kastmiseks. Kogumismahuti ülevool immutada kas pinnasesse või juhtida piirkonna sademeveetorustikku.

4.5.6. Tuleohutuse tagamine

Hoonete tuleohutusklassid määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatud. Täidetud peavad olema standardisarjas EVS 812 esitatud nõuded.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Uute hoonete rajamisel krundi piirile või naaberkinnistute hoonetusele lähemale kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Lahendus esitatakse ehitusprojekti.

Välise kustutusvee lahendus peab olema kooskõlas siseministri 18.02.2021 a. määruses nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ sätestatuga.

Lähimad hüdrandid:

- hüdrant nr 502, Tuuliku teel, kaugus planeeringualast ca 50 m;
- hüdrant nr 503, 11202 Vaida-Urge tee ja Golfi tee ristmikul, kaugus planeeringualast ca 120 m.

Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused. Sissepääsuteel paiknev värav peab piirde olemasolul olema vähemalt 4 m laiune.

4.6. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga kavandatakse üksnes ühe lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ületada ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud norme.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Siseruumide müratasemed ei tohi ületada Sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Planeeringualale ulatub Maa- ja Ruumiameti mürakaardi andmetel (2022 siseriiklikud mürakaardid, maanteeliikluse müra) päevasel ajal müratse kuni 50-54 db ning öisel ajal müratse kuni 45-49 db. Keskkonnaministri (edasipidi KeM) määruse nr 71 “Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 kohaselt liigitatakse elamualad II müra katagooriasse, kus lubatud müra piirväärtused on päeval 60 dBA ning öösel 55 dBA. Seega planeeritava elamukrundi liikluse müra normtase jääb lubatud piiridesse (päeval kuni 65 dBA ning öösel kuni 60 dBA) ning leevendusmeetmete rakendamise kohustust ette ei nähta. Selleks et olla kindel, et müratasemed ei ületa lubatud norme on soovituslik projekteerimisel teostada mürataseme mõõdistamine (sh on soovitatav hinnata elektripaigaldistest tulenevat potentsiaalset müra).

Kuigi piirväärtust ei ületata on soovituslik rakendada meetmeid meeldivama ja tervislikuma elukeskkonna tagamiseks. Hoone välispiiretele kõrgendatud heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga soovitatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Liikluse müra maksimaalne helirõhutaseme müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB(A) ja öösel 75 dB(A) (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).

Kinnistul asub elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) ja alajaam. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 01.09.2025 määruse nr 45 „Nõuded mitteioniseeriva kiirguse ohutuse tagamiseks elukeskkonnas ja mitteioniseeriva kiirguse hindamise kord“ lisas "Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused" toodud piirväärtustega. Samuti jälgida, et alajaamast lähtuvad müratasemed ei ületaks sotsiaalministri määruse nr 61 "Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid" lisas 1 väljatoodud normtasemeid.

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal (põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes). Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ja nõuetekohaselt hooldatud ehitusmasinaid. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse. Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Rae

valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki.

Ehitustegevuse ajal tekkivad jäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

4.7. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Täiendavate uuringute/hinnangute vajadust ei ole.

4.8. Servituudid

Tabel. 1 Servituutide seadmise vajadused

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Tuuliku tee T2 65303:003:0767	AS ELVESO	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab AS-le ELVESO õiguse hooldada ja kasutada kinnisasjal olevaid elektripaigaldisi.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tegevuskava:

1. Tehnovõrkude ning rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajadusel kaasnevate lisauuringute teostamisega;
2. hoonete projekteerimine;
3. hoonete, tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks ehituslubade väljastamine;
4. hoonete ehitus;
5. hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.