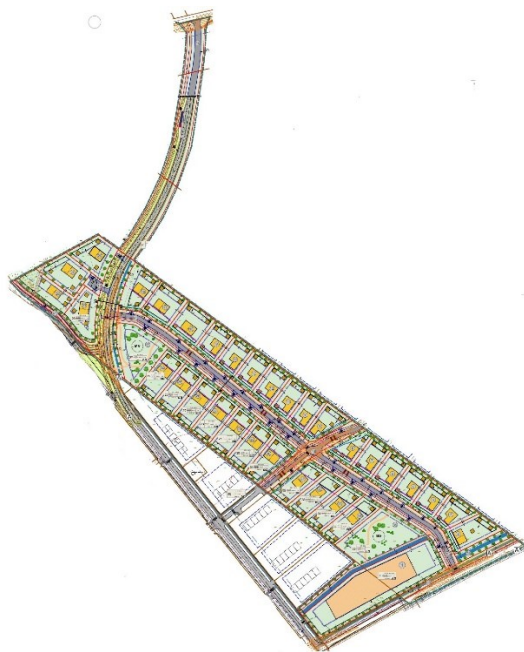


**Harjumaa, Rae vald, Järveküla**  
**ANDRESEPÕLLU KINNISTU JA LÄHIALA**  
**DETAILPLANEERING**  
(planID 71912, kovID DP1101)



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106  
Aruküla tee 9  
75301 Jüri alevik  
Harjumaa

HUVITATUD ISIK:

Kindluse Kodud OÜ, registrikood 16060659  
esindaja: Janno Heinaste, juhatuse liige  
[janno@harjuehitus.ee](mailto:janno@harjuehitus.ee)

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR registri nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA  
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Külli Samblik

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton  
56 983 389  
[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

## KÖITE KOOSSEIS:

### I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID .....	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	4
2.1. Planeeringu eesmärk.....	4
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	5
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused .....	6
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	6
2.5. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule .....	6
2.6. Kehtestatud detailplaneering .....	7
2.7. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus ...	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	8
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	8
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	8
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	8
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	9
3.5. Olemasolev tehnovarustus .....	9
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	9
3.7. Kehtivad piirangud .....	9
4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	9
4.1. Krundijaotus ja hoonestusala.....	9
4.2. Krundi ehitusõigus .....	10
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	12
4.4. Avalik ruum.....	12
4.5. Piirded ja nähtavuskolmnurgad.....	12
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
4.6.1. Tallinna väike ringtee .....	14
4.6.2. Nähtavuskolmnurgad .....	14
4.6.3. Vana-Järveküla tee ja Liiva tee vaheline ühendustee .....	15
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	16
4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	17
4.9. Tuleohutusnõuded .....	18
4.10. Servituutide seadmise vajadus .....	18
4.11. Tehnovõrkude lahendus .....	20
4.12. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	20
4.13. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	21
4.14. Elektrivarustus .....	22
4.15. Sidevarustus.....	22
4.16. Soojavarustus.....	22
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	23
5.1. Eessõna .....	23
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus .....	24
5.3. Müra ja vibratsioon .....	24
5.4. Põhjavesi ja pinnavesi .....	25
5.5. Radooniriski vähendamise võimalused .....	26
5.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine .....	26
5.7. Arheoloogiamälestise kaitsevöönd.....	26
6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VAJADUS .....	26
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	27
8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....	28
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	29

## II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaad	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaad	M 1:1000
AS-06	Tehnovõrkude ühinemise skeem	M 1:~
AS-07	Liiva tee ja Tallinna väikese ringtee vaheline tee koridor	M 1:~
AS-08	Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis	M 1:~
AS-09	Ruumiline illustratsioon	M 1:~
AS-10	Perspektiivne liiklusskeem	M 1:~

## III LISAD

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni poolt 01.04.2025. a väljastatud tehnilised tingimused nr 493768;
- Telia Eesti AS poolt 07.04.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39553388;
- Aktsiaselts ELVESO 26.04.2025. a tehnilised tingimused nr VK-TT 030;
- Transpordiameti seisukohad 08.12.2022 nr 7.2-2/22/26075-2.

Teostatud uuringud:

- geodeetiline alusplaad on mõõdistatud Geoalus OÜ poolt 18.06.2025, töö nr 25-G289;
- juulis 2021 Osaühing Stratum poolt teostatud liikluse analüüs ja prognoos „Rae vald, Järveküla, Andresepõllu maaüksuse detailplaneering. Liikluse analüüs ja prognoos”;
- 02.09.2021 LEMMA OÜ poolt teostatud mürauuring „Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnang”.

## IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

## V MENETLUSDOKUMENDID

## I SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks 27.06.2017. a;
- Rae vallavalitsuse 02.06.2020 korraldus nr 756 Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine;
- Rae vallavalitsuse 18.04.2023 korraldus nr 831 Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine;
- 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 põhjapiirkonna üldplaneering on kehtestatud Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 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, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- katastriüksuse plaan;
- Järveküla Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 29.01.2019 korraldusega nr 175);
- Järveküla Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 01.09.2015 korraldusega nr 1240);
- Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga, Reaalprojekt OÜ töö nr P19077;
- Transpordiameti seisukohad nr 7.2-2/22/26075-2;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

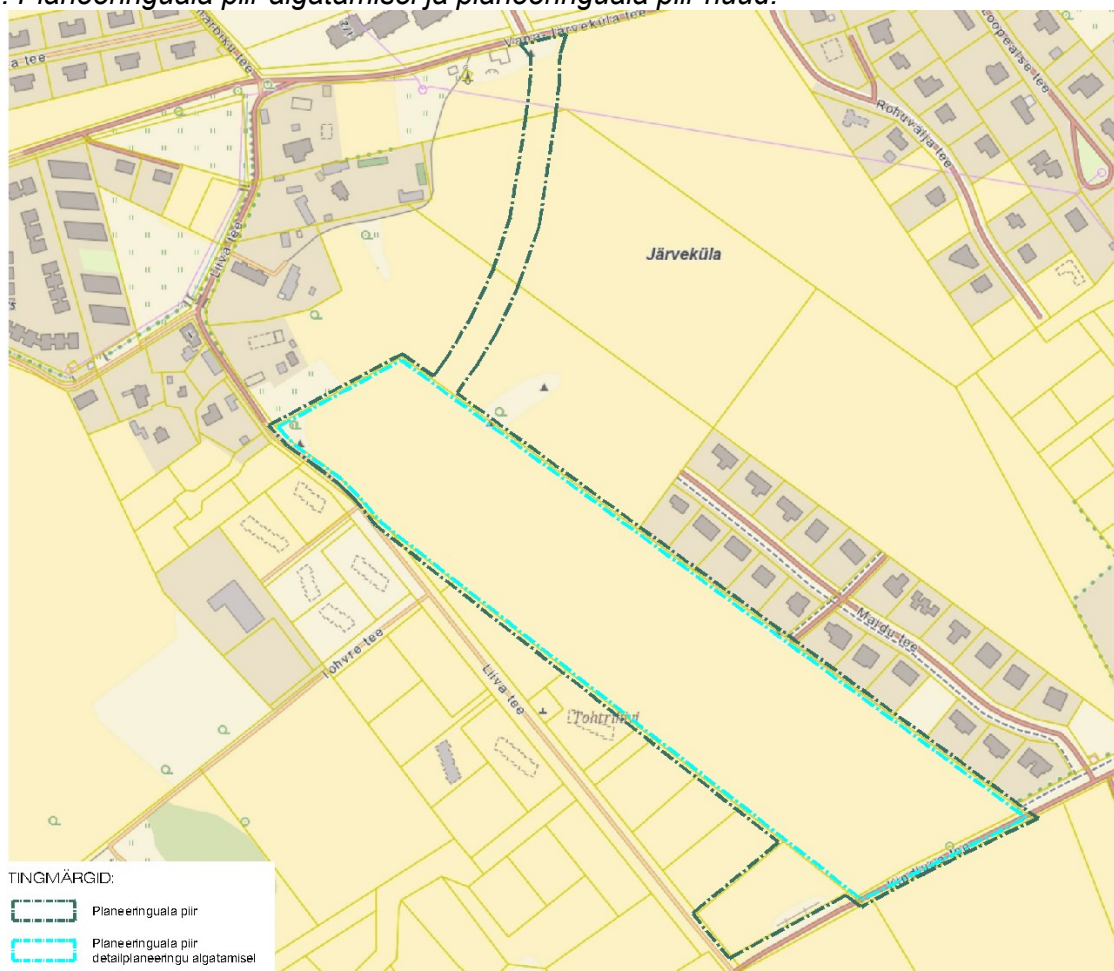
### 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

#### 2.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste jaoks, üldkasutatavaks jaoks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus algatamisel oli ligikaudu 10,40 ha.

Planeeringualasse on erinevalt algatamise korraldusest lisandunud Kindluse tee 34 katastriüksus ning osa Liiva tee 7, Laasiniidu ja Vana-Järveküla tee katastriüksustest. Planeeringu koostamise ajal on selgunud, et Vana-Järveküla tee ja Liiva tee ristmikust kuni Järverahu tee katastriüksuseni ei ole olemasolev Liiva tee võimeline lisanduvat liikluskoormust vastu võtma ning liikluskoormust on vaja hajutada. Lisaks kehtib Kindluse tee 34 katastriüksusel Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175 kehtestatud Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud detailplaneering ei näe ette võimalust kahe erineva planeeringuala kruntide ja ehitusõiguste liitmiseks, mistõttu on koostamisel olemasolevasse detailplaneeringusse kaasatud Kindluse tee 34 katastriüksus, et koostada ühiskondliku ehitiste alale terviklik ruumilahendus. Lähtuvalt eeltoodust Rae Vallavalitsuse korraldusega 18.04.2023 nr 831 on muudetud detailplaneeringu ala ning uus planeeringuala suurus on 10,23 ha.

Foto 1. Planeeringuala piir algatamisel ja planeeringuala piir nüüd.



## 2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Järvekülas, jäädes Assaku alevikust ca 1 km kaugusele ja Tartu maanteest ca 2 km kaugusele.

Planeeritav kinnistu Andresepõllu piirneb transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega Vana-Järveküla tee, Kindluse tee L3, Kindluse tee L5, Kindluse tee L6, Liiva tee L8, Liivapõllu tee L1, Liiva tee, Maidu tee L2, Maidu tee ja Liiva tee äärsete elamumaa sihtotstarbega kinnistutega (1500 – 4368 m<sup>2</sup>). Planeeritav maa-ala asub uues perspektiivses elumupiirkonnas, mis on osaliselt hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste eramutega.

Lähipiirkonnas on kehtestatud või koostatavate detailplaneeringutega kinnistud, kuhu on planeeritud üksikelamud või ridaelamud, lisaks ka ühiskondlikud- ja ärihooned. Osadel planeeritud aladel on väljaehitatud teed ja tehnovarustus ning hoonestatud. Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeritavast alast põhja jääb Vana-Järveküla tee ja lõunasse Kindluse tee, mis viivad 11330 Järveküla-Jüri teele. Tartu maanteele (2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee) jääb 2 km kaugusele kirdesse. Planeeringuala asub seega logistiliselt soodsalt, on olemas hea juurdepääs ning ühendus valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga.

Paralleelselt 11330 Järveküla-Jüri teega kulgeb jalgratta- ja jalgtee.

Lähim ühistranspordi peatus asub planeeringualast ca 100 m kaugusel Kindluse tee ja Lõo tee ristumisalal, seega on planeeritaval alal ka ühendus ühistranspordiga.

Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres paikneb piirkonda teenindav põhikool.

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.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asukohad ja kruntide sihtotstarbed on kajastatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

### 2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa ja ühiskondliku hoone maa. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ning lisaks on projekteerimisel Tallinna väikese ringtee koridor, mille kaudu paraneb planeeritud hoonetele ligipääs märgatavalt. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist ning on määratud ehitusjoon. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga olemasolevate ja planeeritud elamumaade suurusega. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustus. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Tallinna linna lähedus. Uue ühiskondliku ehitise rajamisega paraneb kohalike elanike haridusasutuse, lasteasutuse, sotsiaalhoolekande või tervishoiu kättesaadavus. Ühiskondliku ehitise täpne kasutusotstarve selgub valla edasise arengu käigus.

### 2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõidu- ja kõnniteid.

### 2.5. Vastavus Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala on väikeelamumaa ja ühiskondliku hoone maa.

Foto 2. Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kaardist.



Foto 3. Väljavõte P6 Järveküla läänepiirkonna ehitustingimuste tabelist (Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskiri).

	Krundi suurus	Krundi täisehitus % /Koormus- indeks	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis- ühikute arv ühel krundil	Abihoo- nete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Väikeelamumaa (Ev)	EE min 1500 m <sup>2</sup>	10-25% vt. tabel 3 /-	9 m/2	1	3/5 m	-
	EE2 min 2000 m <sup>2</sup>			2		
Ridaelamumaa (Er)	Min. 2000 m <sup>2</sup>	20%/600	9 m/2	5	2/5 m	25%
Korterelamumaa (Ek)	Min. 3000 m <sup>2</sup>	20%/400	10 m/2	vaba	2/5 m	25%
Teenindusettevõtte maa (Bt)	Max 1,5ha	40%	12 m/2	-	1/5 m	20%

Vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule tuleb alale ette näha haljasala või mänguväljaku ala. Planeeringuga on kavandatud 51 elamisühikut ning põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt peab sel juhul avalikult kasutatav haljasala moodustama 10% planeeringualast. Käesolevas detailplaneeringus on lahendatud nõue järgnevalt – planeeritud on kolm üldkasutatava maa krundi pindalaga 10 251 m<sup>2</sup>, millele rajatakse arendaja poolt avalikuks kasutuseks peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele.

Ühiskondlike ehitiste maa krunt suurusega 9108 m<sup>2</sup> on eelduslikult Rae valla Järveküla läänepiirkonna lasteaia tarvis. Kuivõrd Rae valla elanikest rohkem kui 18% on lapsed vanuses 0 – 9 eluaastat (Statistikaameti Rahvastiku soo ja vanuskoosseis, aasta 2023 seisuga), siis sotsiaaltaristu, sh lasteaia krundi kavandamine, on olulise tähtsusega kogu valla arengu ning sotsiaaltaristu surve vähendamise jaoks. Planeeringuga on planeeringualast ette nähtud 19% sotsiaalmaa sihtotstarbega ala, mis jaguneb 10% üldkasutatav maa ja 9% ühiskondlike ehitiste maa.

Planeeringuala lõunapiirile on põhjapiirkonna üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridor või matkarada.

Väljavõtte põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirjast:

*Aktiivse maakasutusega vaheldumisi jäetakse lineaarsed koridorid, mis toimivad ka eelvooluna ning puhveraladena aegadel, kui sademete hulk on suurem. Lahendus pakub valingvihmadest põhjustatud sademevee üleujutuste vältimise ja vähendamise võimalust. Elurikkuse suurendamiseks ja kliimamuutustega kohanemiseks tuleb üleüldiselt soodustada detailplaneeringutes ja ehitusprojektides kinnistustisest kraavide ja tiikide rajamist või olemasolevate säilitamist. Sini-rohekoridoride osana tuleb planeerida jalgasiliikluseks sobiv tee (nt multsi- või kruusakattega) ning kõrghaljastust.*

Antud planeeringus on nõue lahendatud järgmiselt: Sini-rohe koridor asub üldkasutatava maa krundidel pos nr 35 ja 36, kuhu on ette nähtud planeeritud kraav ja kohustuslik kõrghaljastuse ala. Krundile pos nr 36 uue jalgratta- ja jalgte rajamine ei ole vajalik, sest Kindluse tee ääres asub olemasolev jalgratta- ja jalgte. Krundile pos nr 35 on planeeritud jalgte.

## 2.6. Kehtestatud detailplaneering

Planeeringu lõunaosas asuval Kindluse tee 34 katastriüksusele on varasemalt kehtestatud 29.01.2019 „Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering” korraldusega nr 175. Planeeringuala suuruseks oli 22,8 ha. Projekteeriti kokku 58 krundi, mille seas on elamumaa, ärimaa, transpordimaa, ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja äri-tootmismaa krundid.

## 2.7. Samale maa-alale kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutmise põhjendus

Vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Käesoleva detailplaneering kaasab kehtestatud detailplaneeringust ühe kinnistu (Kindluse tee 34) ning soovib sellest moodustada koos Andresepõllu katastriüksuse lõunanurgaga ühe ühiskondliku ehitise maa krundi (pos nr 34).

Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering ei näe ette võimalust kahe erineva planeeringuala kruntide ja ehitusõiguste liitmiseks, mistõttu on vajalik käesolevasse detailplaneeringusse haarata Kindluse tee 34 katastriüksus, et koostada alale terviklik ruumilahendus.

Osaliselt kehtetuks muutuva detailplaneeringu lahendus on esitatud joonisel AS-08 Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuva ala joonis.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Järvekülas.

Planeeringuala moodustab:

- kinnistust Andresepõllu (katastritunnus 65301:001:1591), suurus 89 058 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- osaliselt kinnistust Liiva tee 7 (katastritunnus 65301:001:6884), suurus 38 377 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- osaliselt kinnistust Laasiniidu (katastritunnus 65301:001:1212), suurus 47 268 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- osaliselt kinnistust Vana-Järveküla tee 9 (katastritunnus 65301:001:2842), suurus 66 443 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- kinnistust Kindluse tee 34 (katastritunnus 65301:001:5972), suurus 6 118 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%;
- Kindluse tee L3 (katastritunnus 65301:001:3290), suurus 1 625 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%;
- lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Enamus planeeringuala (Andresepõllu kinnistu) moodustab looduslik rohumaad, mille maapind on tasane, langusega nii põhja kui lõuna suunas.

Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

##### Kasutusotstarbed

Andresepõllu ja Kindluse tee 34 kinnistud on looduslikud rohumaad.

Liiva tee 7 ja Vana-Järveküla tee 9 kinnistud peamiselt kasutusel haritava maana ja osaliselt õuemaana. Laasiniidu on kasutusel haritava maana. Transpordimaa lõik Kindluse tee L3 on kasutusel kohaliku teena.

##### Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Tabel 2. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Maidu tee 1	2359 m <sup>2</sup>	65301:001:3834	elamumaa 100%
Maidu tee 3	1572 m <sup>2</sup>	65301:001:3835	elamumaa 100%
Maidu tee 5	1582 m <sup>2</sup>	65301:001:3836	elamumaa 100%
Maidu tee 7	1566 m <sup>2</sup>	65301:001:3837	elamumaa 100%
Maidu tee 9	1577 m <sup>2</sup>	65301:001:3838	elamumaa 100%
Maidu tee 11	1564 m <sup>2</sup>	65301:001:3839	elamumaa 100%
Maidu tee 13	1593 m <sup>2</sup>	65301:001:3840	elamumaa 100%
Maidu tee 15	1530 m <sup>2</sup>	65301:001:3847	elamumaa 100%
Maidu tee 17	1536 m <sup>2</sup>	65301:001:3848	elamumaa 100%
Maidu tee 19	1540 m <sup>2</sup>	65301:001:3849	elamumaa 100%
Maidu tee 21	1536 m <sup>2</sup>	65301:001:3850	elamumaa 100%
Maidu tee 23	1582 m <sup>2</sup>	65301:001:3851	elamumaa 100%
Maidu tee L2	1243 m <sup>2</sup>	65301:001:3860	transpordimaa 100%
Kindluse tee L3	1625 m <sup>2</sup>	65301:001:3290	transpordimaa 100%
Kindluse tee L5	2217 m <sup>2</sup>	65301:001:3862	transpordimaa 100%
Kindluse tee L6	1832 m <sup>2</sup>	65301:001:6001	transpordimaa 100%
Liiva tee 21	4368 m <sup>2</sup>	65301:001:5968	elamumaa 100%
Liiva tee 19	3597 m <sup>2</sup>	65301:001:5981	elamumaa 100%
Liivapõllu tee 2	3597 m <sup>2</sup>	65301:001:6005	elamumaa 100%

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Liivapõllu tee 1	3602 m <sup>2</sup>	65301:001:5996	elamumaa 100%
Liiva tee 13	3602 m <sup>2</sup>	65301:001:5994	elamumaa 100%
Liiva tee	3053 m <sup>2</sup>	65301:001:3307	transpordimaa 100%
Liiva tee L4	10 533 m <sup>2</sup>	65301:001:5971	transpordimaa 100%
Liiva tee L8	539 m <sup>2</sup>	65301:001:5982	transpordimaa 100%
Liivapõllu tee L1	1017 m <sup>2</sup>	65301:001:5988	transpordimaa 100%
Vana-Järveküla tee	15 986 m <sup>2</sup>	65301:001:3258	transpordimaa 100%

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud.

Kinnistule Andresepõllu on juurdepääs Vana-Järveküla teelt, Kindluse teelt, Liiva teelt ja Maidu teelt.

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringualal piki Kindluse teed kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, gaasitorustik ja elektri kõrgepingekaabel.

Liiva teel paiknevad vee- ja kanalisatsiooni torustikud.

Vana-Järveküla teel asub elektri- ja sidekaabel.

Planeeringuala läbib üle loodenurga madalpinge õhuliin.

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

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on looduslik rohumaa ning puudub kõrghaljastus. Üksikud lehtpuud-pöösad kasvavad Andresepõllu kinnistu loodepoolses nurgas ja kirdepiiril.

### 3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatiste kaitsevööndid:

- Kindluse tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Vana-Järveküla tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- elektriõhuliin alla 1 kV tunnusega M272696113, kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- kultusekivi „Tohtrikivi” (tunnusega 18738) muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd r=50 m, selle ulatus kinnistule on osaline ca 9 m laiuselt ning 56 m pikkuselt;
- Rukkirääk (Crex crex) elupaik (III kategooria kaitsealune liik).

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

## 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud planeeringuala lähipiirkonnas, sh sellega piirnevate kehtestatud detailplaneeringute lahendustega. Planeeringualaga piirneval alal edelasuunas kehtestati 29.02.2019 Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu ja Tohvre-Metsa katastriüksuste detailplaneering, mille kohaselt on Liiva tee äärde planeeritud 6 boksiga ridaelamud. Planeeringualaga piirneval alal kirdesuunas kehtestati 01.09.2015 Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering, mille kohaselt Maidu tee äärde on planeeriti üksikelamud.

Planeeringulahendus näeb ette kruntidele juurdepääsuks kvartalisisesee tee kagust loodesse, mis jagab planeeringuala tinglikult kaheks kvartaliks. Liiva tee poolses osas on planeeritud kaksikelamud ja Sepa-Maidu detailplaneeringu poolses osas üksikelamud.

Planeeringuala põhjaossa on planeeritud läbiv tee (krundid pos nr 43 – 46), mis on ette nähtud ühendama Liiva teed projekteeritava Tallinn väikese ringteega. Antud tee maa-ala on ette nähtud võõrandada valla poolt avalikuks kasutamiseks kui piirkonna teede võrgustiku oluline osa. Sellest teest läände jäävale planeeringualale on kavandatud kaksikelamud.

Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile (pos nr 1) on lubatud rajada teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande sihtotstarbega hoone. Täpne kasutusotstarve selgub valla edaspidise arengu käigus.

### 4.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Detailplaneeringu lahendus näeb ette kolmkümmend kaks elamumaa sihtotstarbega krunti, mis hoonestatakse kahekorruselise üksik- ja kaksikelamutega, ühte ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunti, kolm üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti haljasalaks ja kümme

transpordimaa sihtotstarbega krunti. Ühele elamumaa krundile on antud ärimaa kõrvalfunktsioon, et võimalusel rajada elanikke teenindav äri-, teenindus- või kaubandusettevõtte.

### **Ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundi (pos 1) planeerimise vajadus:**

Lähtuvalt Rae valla kehtivast üldplaneeringust ja reaalsest vajadusest planeerida piirkonda ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt näeb planeeringulahenduse ette järgmist:

Kindluse tee 34 kinnistul kehtib Rae Vallavalitsuse 29.01.2019 korraldusega nr 175 kehtestatud Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga määrati kinnistule ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve. Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on lubatud rajada teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande sihtotstarbega hoone. Koostamisel olevas detailplaneeringus määratakse Kindluse tee 34 piirnevale kinnistule samuti ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve ning määratakse ehitusõigus teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande sihtotstarbega hoonete püstitamiseks. Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering ei näe ette võimalust kahe erineva planeeringuala kruntide ja ehitusõiguste liitmiseks, mistõttu on koostamisel olevasse detailplaneeringusse haaratud Kindluse tee 34 kinnistu, et koostada alale terviklik ruumilahendus. Moodustatav krunt (pos 1) võõrandatakse Rae vallale.

Tabel 2. Krundijaotus.

Pos nr	Suurus (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Pos nr	Suurus (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve
1	9108	ühiskondlike ehitiste maa	24	2001	elamumaa
2	2001	ärimaa 0 – 50% / elamumaa 50 – 100%	25	2001	elamumaa
3	1501	elamumaa	26	2001	elamumaa
4	1501	elamumaa	27	2001	elamumaa
5	1501	elamumaa	28	2001	elamumaa
6	1501	elamumaa	29	2001	elamumaa
7	1501	elamumaa	30	2001	elamumaa
8	1501	elamumaa	31	2001	elamumaa
9	1501	elamumaa	32	2001	elamumaa
10	1501	elamumaa	33	2001	elamumaa
11	1501	elamumaa	34	2001	elamumaa
12	1501	elamumaa	35	5915	üldkasutatav maa
13	1501	elamumaa	36	950	üldkasutatav maa
14	1501	elamumaa	37	3386	üldkasutatav maa
15	1501	elamumaa	38	1149	transpordimaa
16	2001	elamumaa	39	4077	transpordimaa
17	2001	elamumaa	40	2364	transpordimaa
18	2001	elamumaa	41	5212	transpordimaa
19	404	transpordimaa	42	606	transpordimaa
20	2001	elamumaa	43	4370	transpordimaa
21	2002	elamumaa	44	2418	transpordimaa
22	2087	elamumaa	45	3160	transpordimaa
23	2012	elamumaa	46	1548	transpordimaa

Hoonestusalade määramisel on lähtutud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust. Hoonestusalad on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 4,0 m kaugusele. Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel.

Kruntide pos nr 2 – 16, 24 – 34 kohustuslik ehitusjoon asub 10 m – 20 m ja kruntide pos nr 17, 18 kohustuslik ehitusjoon asub 11,8 – 26,8 m kaugusel transpordimaa (krunt pos nr 41) poolsest krundi piirist. Kruntide pos nr 1, 20 – 23 kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole, sest seda ei võimalda kruntide asukoht või krundi kuju. Krundi pos nr 1 Kindluse ja Liiva tee poolsest servast on hoonestusala määramisel järgitud tee kaitsevööndit. Abihooned ehitusjoont ei pea järgima.

### **4.2. 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 suurim lubatud ehitisealune pind;

4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata. Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 3. Krundi määratud 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	ÜL/ÜT/ÜP 100% // Üh 100%	7 (1 / 6*) *ehitusloa kohustuslikud abihooned	4000 m <sup>2</sup>	12 m / 5 m	3 / -1	1 / -
2	ÄK 0 – 50% // Ä 0 – 50%; EPk 50 – 100% // E 50 – 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
3	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
4	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
5	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
6	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
7	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
8	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
9	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
10	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
11	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
12	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
13	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
14	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
15	EP 100% // E 100%	4 (1 / 3)	270 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
16	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
17	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
18	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
19	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
20	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
21	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
22	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
23	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
24	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
25	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
26	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
27	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
28	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
29	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
30	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
31	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
32	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
33	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
34	EPk 100% // E 100%	4 (1 / 3)	300 m <sup>2</sup>	9 m / 5 m	2 / -1	1 / -
35	HP 100% // Üm 100%	1 (- / 1)	60 m <sup>2</sup>	- / 5 m	-	-
36	HP 100% // Üm 100%	-	-	-	-	-
37	HP 100% // Üm 100%	1 (- / 1)	60 m <sup>2</sup>	- / 5 m	-	-
38	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
39	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
40	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
41	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
42	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
43	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-

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
44	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
45	LT 100% // L 100%	-	-	-	-	-
46	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.

Ühiskondlike ehitiste maa krundil pos nr 1 ei ole piiratud rajatiste ning alla 20 m<sup>2</sup> suuruste hoonete püstitamine. Ehitusloa kohustuslikke abihooneid on lubatud ühiskondlike ehitiste maale kuni 6 tk.

### 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 30°

Välisviimistlus: puit, vineer, betoon, krohv, kivi, klaas

Katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi, päikesepaneel.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Hoone fassaadide värvitoonid valida heledad, naturaalsed toonid.

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

Tagada piisav insulatsioon 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” ning ühiskondlike ehitiste planeerimisel tuleb lisaks järgida Vabariigi Valitsuse 6. oktoobri 2011 määrus nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrahoiule”.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

### 4.4. Avalik ruum

Üldkasutatava maale pos nr 35 rajada peremänguväljak ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

- väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid 5 tk (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid vms);
- koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid 3 tk (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistusrada, tasakaaluvahend, rattapark, elusuuruses trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
- teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid 3 – 4 tk (nt väline lauatenise laud, elusuuruses malemäng, korvpallilaud, väljõusaal vms).

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

Üldkasutatava maa krundi pos 37 täpne kasutusfunktsioon selgub ehitusprojekti käigus koostöös vallaga. Krundile rajada nt koerte jalutusväljak, pikniku ala, võrkpalli plats, väljõusaal vms.

Planeeringus määratud haljasalal (krundid pos nr 35 ja 37) on lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid. Heakorra tagamiseks on vajalikud prügikastid. Kavandada valgustuse rajamise vajadus.

Piirata mänguväljak tee poolt madala hekiga turvalisuse tagamiseks. Üldkasutatava maa ja nendega külgnevate elamukruntide vahele rajada täiendavat haljastust (kõrgemad hekid, põõsad jms), et tagada elamukruntidele täiendavat privaatsust. Mänguväljakud projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi. Pos nr 36 rajada sini- rohekoridor (vt põhijoonis As-04).

Avaliku ruumi (krundid pos nr 35, 36 ja 37) ehitamine on detailplaneeringu huvitatud isiku kohustus, kes rajab need vastavalt detailplaneeringus toodud põhimõtetele ja annab tasuta vallale üle.

### 4.5. Piirded ja nähtavuskolmnurgad

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit. Kaksikelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Planeeringuala kruntide planeeringuala teede ja sellega piirnevate teede poolsetel külgedel kasutada ühtset piirdeaedade lahendust. Piirdeaedade laad määrata ühtse haljastusprojektiga, kus projekteeritakse ka puudeallee lahendus. Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Nende rajamise korral on määratud planeeringuala teede poolsele alale kohustuslik asukoht.

Torustike kaitsevööndisse ja planeeringuala ja sellega piirnevate teede äärde planeeritud kõrghaljastuse alale piirdeaedade rajamine on keelatud. Nimetatud kõrghaljastuslikule alale on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine Rae valla kasuks.

Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Juhul, kui takistuste kõrvaldamine ei ole võimalik, tuleb kavandada liikluskorraldus, mis võimaldab vähendada nähtavuskolmnurga mõõtmeid. Selleks, et nähtavuskolmnurgas paiknevad puud ei kujuneks nähtavust piiravaks, peavad oksad maapinnast kuni 2,4 m kõrguseni ja kuni tüveni olema eemaldatud. Nähtavuskolmnurgas ei tohi piirdetara, heki või pöõsa kõrgus ületada 0,4 meetrit. Kui seda nõuet ei ole võimalik täita, tuleb kavandada lahendus, mis tagab ohutusest lähtuvad nõuded.

#### **4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeritava ala ja selle lähiala teedevõrgu kohta on Osaühing Stratum juulis 2021 koostanud liikluse analüüsi ja prognoosi. Selle kohaselt täheldati järgmist:

Andresepõllu DP objektid võib välja ehitada olemasoleva teedevõrgu baasil. Kindluse tee ja Andresepõllu DP juurdepääsutee ristmiku teenindustase on nii hommikul, kui ka õhtusel tipptunnil. Oluline on välja ehitada puuduv jalgratta- ja jalgteed lõik Vasara tee ning Andresepõllu DP juurdepääsutee vahelisel lõigul, vt joonis AS-10 Perspektiivne liiklusskeem.

08.12.2022 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/22/26075-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Selle kohaselt ei ole kohalikud teedevõrgu (Liiva tee ja Kindluse tee) ristlõiked/ristumiskohad sobivad lisanduva liiklussageduse jaoks.

Planeeringuala põhjaossa krundile pos 43 on projekteeritud sõidutee koos jalgratta- ja jalgteega, mis ühendab kruntidega 44 – 46 planeeringuala projekteeritud Tallinn väikese ringteega. Antud tee maa-ala on ette nähtud valla poolt avalikuks kasutamiseks kui piirkonna teede võrgustiku üks oluline osa. Enne Tallinn väikese ringtee rajamist on vajalik tagada ühendus Vana-Järveküla teega, vt põhijoonisel pos 45 ja 46 eraldi tähistatud osa. Võimalusel rajada jalgratta- jalgteed Tallinna väikese ringtee eelprojektis kavandatud asukohta (sh kõrguslikult) nii, et neid ei peaks ümber ehitama. Selleks on vajalik koostada antud teelõigule eraldi teeprojekt infrastruktuuri projekteerimisel. Ülejäänud teelõigu rajamisel (vt viide põhijoonisel pos 44 – 46) lähtuda Tallinn väikese ringtee projektist.

Planeeringualale on juurdepääs ka olemasolevatelt Kindluse teelt, Liiva teelt ja Maidu teelt. Kindluse ja Liiva teele on projekteeritud sõiduteed ning jalgratta- ja jalgteed.

Planeeritud on juurdepääsutee (pos 39) mahasõiduga Kindluse teelt, mis läbib planeeringuala ja annab juurdepääsu planeeritud kruntidele. Planeeritud tee pos 40 läbib planeeringuala, ühendades olemasoleva Maidu tee Liivapõllu teedega.

Transpordimaa krunt pos nr 19 jääb eraomandisse. Krundile pos 22 on juurdepääs planeeritud Liiva teelt.

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

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on Liiva tee äärde ette nähtud bussipeatus. Bussipeatuse täpne asukoht ja tüüp määratakse ehitusprojektiga. Bussipeatuse asukoht on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Iga üksikelamu kohta on ette nähtud 3 parkimiskohta, kaksikelamu puhul iga elamisühiku kohta 2, ühiskondlike ehitiste maa pos 1 kohta 100 parkimiskohta.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringut.

#### **Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- näha ette liikluse rahustamise meetmed (EVS 8543:2016 punkt 8.2);
- krundi sisesed teed ja platsid tuleb projekteerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase”;

- haljasalade ja pargi kõnniteed ja platsid planeerida kivitarketiga;
- kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik.

#### Tee kaitsevööndid:

- Kindluse tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Vana-Järveküla tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- kruntidel pos nr 39 – 41 asuvate sõiduteede kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- perspektiivne Tallinna väikese ringtee riigitee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 50 m.

Tee kaitsevööndid on esitatud joonistel AS-03 Tugiplaan, AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

#### **4.6.1. Tallinna väike ringtee**

Kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 Rae valla üldplaneeringu ja riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on Vana-Järveküla tee kohale määratud perspektiivne maantee.

Detailplaneeringu ala läbib Tallinna väikese ringtee projektiga projekteeritud teekoridor, mis hõlmab enda alla Andresepõllu, Laasiniidu, Vana-Järveküla tee 9 katastriüksuse põhjaosa ning Liiva tee 7 katastriüksuse keskosa. Kruntide ja tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud projekteeritud lahendusest Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna väikese ringtee tarbeks neli transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos nr 44 – 46).

Pärast Tallinn väike ringtee rajamist tuleb arvestada perspektiivse liikluskorralduse muudatusega, kus Liiva tee kaotab ühenduse Vana Järveküla teega. Liiva tee ümbruse piirkonna kinnistutega ühendus tagatakse läbi käesolevaga planeeringuga kavandatud teekoridori ja Tallinna väike ringtee ringristmiku kaudu ringteele, vt joonis AS-10 Perspektiivne liikluskeem.

Detailplaneeringuga planeeritud tehnovõrkudest ulatub Tallinna väikese ringtee koridori planeeritud veetorustik, mis ühendatakse olemasolevaga. Elektrivarustuse lahenduse koostamise aluseks on Aktsiaselts ELVESO 04.08.2020. a tehnilised tingimused nr VK-TT 127. Tallinna väikese ringtee projektiga on olemasolev veetorustik planeeritud asendada uuega, kuid asukoht jääb samaks. Planeeringu koosseisus kavandavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Tehnovõrkude planeerimisel lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel” toodud põhimõtetest. Veetrassi ristumisel Tallinna väikese ringteega tuleb arvestada Tallinna väikese ringtee VK eriosa projektiga selliselt, et ringtee projektiga ei tuleks veetrassi ühendust ümber projekteerida. Veetrassi sügavus olemasolevast maapinnast näha ette 2,2 m. Tingimused vajavad Transpordiametiga täpsustamist edaspidise projekteerimise käigus (EhS § 99 lg 3).

Planeeringuala sademeveet ei suunata Tallinna väikese ringtee koridori. Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Kruntide vertikaalplaneerimisel arvestada Tallinn väikese ringtee projektiga projekteeritud vertikaallahendusest, sh välistada sademevee valgumine ringtee maa-alale. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

Arvestada tuleb Tallinna väikese ringteest tulenevate piirangutega. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihoodeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi Tallinna väikese ringtee liiklussõlmes või selle kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse alusel.

#### **4.6.2. Nähtavuskolmnurgad**

Nähtavuskolmnurgad on joonisel Põhijoonis AS-04 kajastatud vastavalt juhisele „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine”. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

#### 4.6.3. Vana-Järveküla tee ja Liiva tee vaheline ühendustee

Detailplaneeringu lahendusega on kavandatud planeeringuala põhjaossa krundile pos 43 transpordimaa koos sõidutee, jalgratta- ja jalgteed ning tehnovõrkudega, mis ühendab transpordimaa kruntidega pos 44 – 46 (edaspidi ühendustee) planeeringuala projekteeritud Tallinn väikese ringtee.

Tallinna väikese ringtee magistraali maanteetrass ja sellega ristuv ühendustee on ette nähtud Rae valla üldplaneeringus (kehtestatud 21.05.2013 otsusega nr 462) ja 20. aprillil 2021 vastu võetud Rae Vallavolikogu otsusega nr 151 Põhjapiirkonna üldplaneeringus, kui perspektiivne jaotusmagistraal (väljavõtte joonisest all). Transpordiamet on 01.06.2022 välja andnud projekteerimistingimused nr 1.1-3/22/419 Tallinna väikese ringtee ehituseks ning koostatud on Tallinna väikese ringtee eelprojekt (Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”), sh käsitlevad projekteerimistingimused ja eelprojekt ka Liiva tee 7, Laasiniidu ja Vana-Järveküla tee 9 kinnistuid.

Projekteerimistingimused on kättesaadavad siit:

<https://www.transpordiamet.ee/projekteerimistingimuste-andmine-riigitee-96-tallinn-peetri-alevik-tallinn-tallinna-vaikese-ringtee>.



Detailplaneeringu ülesanne on lahendada liikluskorraldust ja kavandada mh omavalitsuse teede võrgustikku. Järveküla kiiresti arenevas piirkonnas on oluline tagada lihtsad ja loogilised ligipääsud. Kavandatav ühendustee loob eelduse piirkonna liikluslahenduste mugavaks kasutamiseks. Uute elamuarendustega kaasneb ka täiendav liikluskoormus. Uute alade välja ehitamisel peab tagama ka olemasolevate alade toimimise, seetõttu on täiendava koormuse suunamine uuele ühendusteele loogiline jätk piirkonna tervikliku liikluskorralduse tagamiseks.

Lisaks sellele on oluline arvestada ohutuse ja keskkonnasõbralikkusega. Jalgratta- ja jalgteed rajamine pakub alternatiivset ja tervislikku liikumisvõimalust kohalikele elanikele, vähendades autoliikluse osakaalu ja seeläbi ka heitgaaside emissiooni. Tehnovõrkude kavandamine koos uue ühendustee tagab piirkonna infrastruktuuri arendamise kooskõlas kaasaegsete nõuetega, võimaldades kiiremat ja tõhusamat teenuste pakkumist.

Ühendustee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks ning tagab piirkonna teede võrgustiku terviklikkuse ja piirkonna jätkusuutliku arengu. Täiendava ühendustee rajamine aitab hajutada liikluskoormust, parandada ühendust erinevate elamupiirkondade vahel ja pakkuda paremaid transpordivõimalusi nii olemas olevate elanikele kui ka perspektiivsetele elanikele.

Detailplaneeringust huvitatud isik on võtnud 05.08.2024 notariaalselt sõlmitud lepinguga „Detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping” kohustuse omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede, koos teede juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklusteede koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule (mh) Vana-Järveküla tee ja Liiva tee vahelise ühendustee, kuivõrd tegemist on Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu elluviimise jaoks olulise liiklust hajutava juurdepääsuteega.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval alal kõrghaljastust ei kasva. Üksikud mitteväärtuslikud puud kasvavad ala loodenurgas.

##### Pos nr 1 ühiskondliku ehitise maa krundi haljastus:

Peateede ääres kohustuslik puudeallee teemaa koosseisus. Krundile planeerida minimaalselt iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 6 m. Istikute kõrgus min 2,0 m.

##### Pos nr 2 – 34 väikeelamumaa kruntide haljastus:

Igale krundile planeerida min iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu täiskasvanukõrgusega min 3 m, istikute istutamise kõrgus min 1,5 m.

##### Pos nr 35, 37 üldkasutatav maa krundi haljastus:

Planeeringulahendus näeb ette üldkasutatava maa sihtotstarbega krundi, mis kujundada pargialaks, istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Rajada üldkasutatavad jalgteed, paigaldada pingid ja rajada laste mänguplats. Haljastuse täpsem lahendus tuleb anda pargiala haljastusprojektiga.

Planeeritud elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa ja üldkasutatava maa kruntidele transpordimaaga külgnevatele krundipiiride äärde tuleb istutada madalakasvulisi puid. Lõunapoolsele küljele on soovitatav istutada lehtpuid (nt paju, pooppuu, pihlakas, sirel. Mitte istutada kaskesid ja vahtraid) ning põhjapoolsele küljele okaspuid (nt jugapuu, nulg, hõlmikpuu, kuusk, mänd). Soovitatav on istutada erinevaid tiheda võraga põõsaid ja puid, mis kaitseb teedelt tuleva saaste ja müra eest elukeskkonda. Puude arv on toodud all olevas loetelus. Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Tabel 4. Minimaalne puude arv krundil.

Krundi pos nr	Minimaalne puude arv krundil	Kohustuslik puude arv transpordimaaga külgneval krundipiiril eesmärgiga tagada puudeallee rajamine planeeritava ala teenindavate teede (krundid pos 38, 39, 40, 41, 42) ääres:
1	37	27
2	7	4
3	5	2
4	5	3
5	5	3
6	5	3
7	5	3
8	5	6
9	5	5
10	5	3
11	5	3
12	5	3
13	5	3
14	5	3
15	5	3
16	7	4
17	7	4
18	7	3
20	7	-
21	7	-
22	7	7

Krundi pos nr	Minimaalne puude arv krundil	Kohustuslik puude arv transpordimaaga külgneval krundipiiril eesmärgiga tagada puude allee rajamine planeeritava ala teenindavate teede (krundid pos 38, 39, 40, 41, 42) ääres:
23	7	6
24	7	3
25	7	3
26	7	3
27	7	3
28	7	3
29	7	3
30	7	7
31	7	7
32	7	3
33	7	3
34	7	3

Puhveralale määrata ühtne puuliik haljastusprojektiga, kus määrata ka kruntide ühtne piirdeaia lahendus. Puud peab istutama ühel ajal ja ühe kõrgusega ning neid ei ole lubatud maha raiuda ilma valla poolse esindaja nõusolekuta. Juhul kui puu peale istutamist kuivab, siis tuleb samaväärne puu asemele istutada olemasolevate puude kõrgusena. Puude istutus ja ühise piirdeaia rajamine tuleb rajada ühel ajal. Puude istutamisel tuleb kohale kutsuda valla haljastaja (hindab istiku kvaliteeti). Istikud peavad vastama valla avaliku ala haljastuse nõuetele. Kuna kõrghaljastusega puhverala eesmärk on müra leevendamine on vajalik puude korrapärane hooldus.

Puude allee rajamiseks kasutada pooppuud, hariliku ja valge pihlaka erinevaid liike. Täiskasvanud taime kõrgus 5 – 10 m. Täiendav info: <https://juhanipuukool.ee/est/taimed/ilupuud/pihlakad-pooppuud>. Tápne lahendus (liigid, asetus jne) anda taristu ehitusprojektide koostamisel.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
- pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

#### 4.8. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjentatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri 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 sõlmib vastava lepingu. Ohtlike jäätmeid võib üle anda vastavale ettevõttele, kellel on olemas jäätmeluba ohtlike jäätmete taaskasutamiseks ja kõrvaldamiseks.

Kaksikelaamute puhul on kinnistutel kaks jäätmevaldajat. 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, ehk igale kinnistule on vajalik reserveerida koht vähemalt kahele jäätmekonteinerile. Kokkuleppe alusel on võimalik kahel jäätmevaldajal kasutada ühel kinnistul ühist jäätmemahutit.

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.

#### 4.9. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse 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”.

Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekaugus ette nähtud 8 m.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Joonisel AS-04 Põhijoonis on näidatud lubatud hoonestusala.

Tuletõrjese saadakse tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrandist (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude koondpilaan) ning ühest olemasolevast hüdrandist, mis asub Kindluse teel planeeringuala kõrval. Hüdrandid on planeeritud transpordi maa-alale.

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 Maidu teelt, Kindluse teelt, Liivapõllu teelt ja Liiva teelt.

#### 4.10. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Tabel 5. Servituutide seadmine:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
<b>Krunt pos nr 1</b>	Elektrilevi OÜ	planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
<b>Krundid pos nr 1 – 18, 20 – 29, 31 – 34</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
<b>Krunt pos nr 19</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
	Telia Eesti AS	sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
<b>Krunt pos nr 30</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
<b>Krunt pos nr 38</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
	Telia Eesti AS	sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
<b>Krunt pos nr 39</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
	Telia Eesti AS	sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit
<b>Krunt pos nr 40</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
	Telia Eesti AS	sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
<b>Krunt pos nr 41</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassi, reovee kanalisatsioonitrassi liitumispunktile, 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
	Telia Eesti AS	sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks
<b>Krunt pos nr 43</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
	Telia Eesti AS	sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
<b>Krundid pos nr 44 – 46</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Aktsiaselts ELVESO	maakaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
<b>Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool planeeringuala:</b>		
<b>Liiva tee L8</b>	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
(katastritunnus 65301:001:5982)		äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
Liiva tee L4 (katastritunnus 65301:001:5971)	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
Liivapõllu tee L1 (katastritunnus 65301:001:5988)	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
	Elektrilevi OÜ	maakaabli trassile äärmise kaabli teljest, 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks
Kindluse tee L3 (katastritunnus 65301:001:3290)	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi võrguvaldaja kasuks
Sõnajala tee L1 (katastritunnus 65301:001:4205)	Aktsiaselts ELVESO	veetrassile, reovee kanalisatsioonitrassile, 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole trassi
Kindluse tee L5 (katastritunnus 65301:001:3862)	Telia Eesti AS	sidekaabli trassile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks

#### 4.11. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud esialgne lahendus. Tehnovõrkude lahendus täpsustub eriosade projektide koostamise käigus. Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem.

#### 4.12. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt Aktsiaselts ELVESO 26.04.2025. a tehnilistele tingimustele nr VK-TT 030.

Planeeritava ala varustamine ühisveevärgiga on planeeritud ringistada. Ühisveevärgi ühinemispunktid asuvad katastriüksustel Sõnajala tee L1 (katastritunnusega 65301:001:4205, planeeringualast 320 meetri kaugusel), Liiva tee L4 (katastritunnusega 65301:001:5971, planeeringualast 20 meetri kaugusel), Liivapõllu tee L1 (katastritunnusega 65301:001:5988, planeeringualast 18 meetri kaugusel), Liivavälja (katastritunnusega 65301:001:4197, planeeringualast 6 meetri kaugusel) ja Maidu tee L2 (katastritunnusega 65301:001:3860, planeeringualast 45 meetri kaugusel).

Aktsiaselts ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 657,0 m<sup>3</sup>/kuus (21,9 m<sup>3</sup>/d).

Aktsiaselts ELVESO on nõus reovett vastu võtma detailplaneeringu alalt vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale koguses kuni 657,0 m<sup>3</sup>/kuus (21,9 m<sup>3</sup>/d).

Planeeringuala reoveed suunatakse isevoolse reovee kanalisatsioonitrassiga olemasolevasse isevoollasse torustikku, mis asuvad kinnistutel Liiva tee L4 (katastritunnusega 65301:001:5971, planeeringualast 20 meetri kaugusel) ja Maidu tee L2 (katastritunnusega 65301:001:3860, planeeringualast 45 meetri kaugusel).

Moodustatava uue kinnistu piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioon projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele ning kehtivatele normidele RIL 77-2013.

Veetrassi ristumisel Tallinna väikese ringteega tuleb arvestada Taallinna väikese ringtee VK eriosa projektiga selliselt, et ringtee projektiga ei tuleks veetrassi ühendust ümber projekteerida. Veetrassi sügavus olemasolevast maapinnast näha ette 2,2 m. Tingimused vajavad Transpordiametiga täpsustamist edaspidise projekteerimise käigus (EhS § 99 lg 3).

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Tabel 6. Vee ja olmereovee planeeritud kogused kruntide lõikes:

Krundi pos nr	Vee kogus (m³/kuus)	Vee kogus max (m³/d)	Olmereovee kogus (m³/kuus)	Olmereovee max kogus (m³/d)
1	45	1,5	45	1,5
2	24	0,8	24	0,8
3	12	0,4	12	0,4
4	12	0,4	12	0,4
5	12	0,4	12	0,4
6	12	0,4	12	0,4
7	12	0,4	12	0,4
8	12	0,4	12	0,4
9	12	0,4	12	0,4
10	12	0,4	12	0,4
11	12	0,4	12	0,4
12	12	0,4	12	0,4
13	12	0,4	12	0,4
14	12	0,4	12	0,4
15	12	0,4	12	0,4
16	24	0,8	24	0,8
17	24	0,8	24	0,8
18	24	0,8	24	0,8
20	24	0,8	24	0,8
21	24	0,8	24	0,8
22	24	0,8	24	0,8
23	24	0,8	24	0,8
24	24	0,8	24	0,8
25	24	0,8	24	0,8
26	24	0,8	24	0,8
27	24	0,8	24	0,8
28	24	0,8	24	0,8
29	24	0,8	24	0,8
30	24	0,8	24	0,8
31	24	0,8	24	0,8
32	24	0,8	24	0,8
33	24	0,8	24	0,8
34	24	0,8	24	0,8
<b>Kokku</b>	<b>657</b>	<b>21,9</b>	<b>657</b>	<b>21,9</b>

Vee- ja kanalisatsiooni ühinemispunktid olemasolevate torustikega on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan ja AS-06 Tehnovõrkude ühinemise skeem. AS-05 Tehnovõrkude koondplaani joonisele on kanalisatsioonitrassile peale märgitud maapinna planeeritud absoluutne kõrgus ning kaevu põhja absoluutne kõrgus.

#### 4.13. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala maapinna reljeef on vähesel määral muutlik põhja suunas tõusev. Maapinna absoluutkõrgused vahemikus u 42.0 – 39.8 m kerge tõus kirdest edelasse.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisise 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 maksimaalne eeldatav vooluhulk ridaalamute kruntidel on 5 – 6 l/s ja eramukruntidel 2 l/s. Transpordimaa krundile pos nr 43 on planeeritud kraavi, mille sademevee eesvool on Liiva tee L4 kinnistul olemasolev sademevee kanalisatsioonitrass. Sademeveed juhitakse kraavide ja sademevee kanalisatsioonitrassidega Kurna oja.

Kruntidele pos nr 35 ja 36 l on ette nähtud Rae valla üldplaneeringu kohane sini-rohe koridor, mille hulka kuulub ka kraav.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides. Transpordimaa kruntidele pos nr 39 – 41 on sõidutee ning jalgratta- ja jalgteede äärsetele aladele planeeritud sademevee immutamise alad, nõvad. Nõvad rajada vett filtreerivast materjalist ja rajada koos teega. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Sademevee lahendus ei vaja eesvoolu ega ühinemist naaberalade eesvooludega.

Planeeringualale ei valgu sademevett naaberaladelt.

Sademevee ärajuhtimine on esitatud joonistel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

#### 4.14. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon poolt 01.04.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 493768.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on kolmekümne kahe krundi kohta  $3 \times 1250$  A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Liivapõllu tee 2 kinnistul asuvast olemasolevast alajaamast AJ12839:(Rae). Planeeringuala keskossa krundile pos 31 on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 20 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid, v.a krunt pos nr 1, 2. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartalisisesed teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kruntidele pos nr 43 – 46 on projekteeritud tänavavalgustus lähtuvalt Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn – Peetri alevik – Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti koostamine”. Kruntidele pos nr 38 – 41 teede äärde on planeeritud käesoleva detailplaneeringuga välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablist.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

- kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Päikesepaneelide valikul tuleb kasutada paneele, millel peamine klaasikiht on peegeldust vähendava pinnatöötlusega, nt Solarstone®, mille ehitisintegreeritud päikesepaneelid sobivad kokku kõigi enam levinud katusekattematerjalidega. Moodulid ühilduvad sinu katusega niivõrd sujuvalt, et neid ei pruugi tänavalt vaadates märgatagi. Vaata lähemalt, nt Solarstone® paneel <https://solarstone.com/>.

#### 4.15. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt 07.04.2025 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 39553388.

Elamute sidevarustus on lahendatud sidekanalisatsiooniga, mille ühenduspunktiks on sidekanalisatsiooni kaev PTR-329, mis asub Kindluse tee L5 katastriüksusel (katastritunnusega 65301:001:3862).

Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide piiridele on määratud liitumispunktid. Liitumispunktidest on kavandatud maakaabliga sisestus igale planeeritavale elamule, elamu- ja ärihoonele ning ühiskondlikule hoonele. Sidetrassid on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaabli valdajaga.

Sidevarustuse rajamine pole kohustuslik. Samuti selle rajamisel alternatiivina kaabelside lahendusele on võimalik sideühenduse tagamiseks kasutada õhu kaudu lahendusi.

#### 4.16. Soojavarustus

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Soovitatav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteviisid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Horisontaalse maasoojuskontuuriga alal peab olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maasoojuskontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maasoojussüsteemi. Maasoojussüsteemi planeerimisel ja projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustab puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi). Maasoojussüsteem peab asuma vähemalt 2 meetri kaugusel kinnistu piirist ning puu vertikaalprojektsioonist 2 meetri kaugusel ning arvestada planeeritava ala geoloogilisi tingimusi.

Lubatud on rajada vertikaalset maasoojuskütet. Soojuspuurauke võib rajada parkimisplatside. Sel juhul peavad trassid olema isoleeritud ja vähemalt 1,2 meetri sügavusel maapinnast. Puuraukude omavaheline kaugus peab olema 10 meetrit. Puuraukude rajamisel tuleb ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kasutada tuleb kinnist soojuspuuraukude lahendust. Maasoojussüsteemi puuraukude rajamist hoonete alla tuleks võimaluse korral vältida. Soojuspuurauke kavandamine hoonete alla on võimalik ainult hoone projekteerija nõusolekul. Tagatud peab olema, et kinnise soojussüsteemiga puuraugu amortiseerumise või oma kasutusotstarbe kaotamise korral saaks soojuskandevadeliku soojuskontuurist eemaldada ja soojuskontuur täita vettpidava keskkonnale ohutu materjaliga.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumpad, 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.

## 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 5.1. 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 on oma iseloomult (üksik- ja kaksikelamute, ühiskondliku hoone planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

#### Lähtetingimused:

- planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- väärtuslik kõrghaljastus planeeritaval alal puudub;
- 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 hindamispriid“;
- planeeringuala on aktiivses kasutuses mitteolev haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;
- vastavalt Eesti looduse infosüsteemile ning Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 12.02.2025) 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 (12.02.2025) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub. Planeeringualale ulatub vähesel määral kultusekivi kaitsevöönd;
- vastavalt Maa- ja Ruumiameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (12.02.2025) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala.

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

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- põhjavesi ja pinnavesi;
- radoon;
- arheoloogiamälestise kaitsevöönd.

## **5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolekordade 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 avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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.

## **5.3. Müra ja vibratsioon**

Planeeringualale on koostatud mürauuring „Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu mürahinnaang”. Uuringu koostas LEMMA OÜ 02.09.2021.

Peamised müraallikad planeeringualal on detailplaneeringuga kavandatavad teed, lõuna suunda jääv Liiva tee (tee nr 6530263) ja ida suunda jääv Kindluse tee (tee nr 6530078). Muud olulised müraallikad nagu raudtee, tööstus või tehnoeadmed piirkonnas puuduvad.

Kavandatava detailplaneeringu ala läbiv planeeritava tee tulevikus prognoositava liiklussageduse puhul on tuginetud Osaühing Stratum 2021. a tööle „Rae vald, Järveküla, Andresepõllu maaüksuse detailplaneering. Liikluse analüüs ja prognoos”, kus on esitatud täiendava liikluse prognoos (Tallinna väikese ringtee olemasolu korral) Andresepõllu kinnistule kavandataval teel. Kavandatava ala läbiva tee liikluse prognoos on 1930 autot ööpäevas, Liiva tee liikluse prognoos on 2710 autot ööpäevas.

Prognoositava olukorra müra modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritavate hoonete Tallina väikesele ringteele suunduva perspektiivse tee teepoolisel fassaadil võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 54,4 dB ja öösel 43,4 dB. Hoone sisehoovi poolsetel külgedel jäävad müratasemed madalale tasemele. Kõrgeimaid müratasemeid võib oodata Kindluse tee poolsetel fassaadidel, kus päevaajal võib teeliikluse müratase ulatuda kuni 60,1 dB ja öösel 49,3 dB. Seda eeldades, et perspektiivselt kasvab Kindluse teel liikluskogumus kuni kolm korda. Seega hoonete teepoolsetel külgedel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud piirväärtused. Planeeritavate hoonete sisehoovi poolsetel külgedel on tagatud sihtväärtuste järgimine.

Detailplaneeringu ala kagunurgas paikneb ühiskondlik hoone ning selle lähialale on kavandatud kaks laste mänguplatsi. Mänguväljakute aladel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud sihtväärtused. Ala võib seega müratingimustest tulenevalt pidada mänguväljaku asukohaks sobilikuks. Kui ühiskondliku hoone puhul tekib tulevikus müra suhtes tundlik kasutus (nt lasteaed), siis on soovitatav hoone projekteerimisel teostada täpsustav müra hindamine lähtudes hoone konkreetsest arhitektuursest lahendusest.

Äri- ja kaubandustegevusest lähtuvad müratasemed peavad lähedal asuvatel müratundlikel aladel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtusele ning planeeritavast alajaamast tulenevad müratasemed KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra piirväärtusele

Hoonete välispiirete valikul tuleb lähtuda Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” tabelis 6.3 „Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välisest müratasemest” toodud väärtustest.

#### Mürakaitse rakendamise meetmed:

- soovitatav on hoonete ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid teepoolsetel külgedel ja kavandada vaiksemat siseruumi nõudvad ruumid ning eluruumid hoonete sisehoovi poolsetele külgedele;
- akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui  $50\%$ , siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse  $10 \lg S/S_a$  võrra, kus  $S$  on ruumi välispiirdepind ja  $S_a$  on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset;
- 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 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid;
- kui kavandatava ühiskondliku hoone puhul tekib tulevikus müra suhtes tundlik kasutus (nt lasteaed), siis on soovitatav hoone projekteerimisel teostada täpsustav müra hindamine lähtudes hoone konkreetsest arhitektuursest lahendusest;
- impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00 – 19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisa 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.

#### **5.4. Põhjavesi ja pinnavesi**

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

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.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi (Eesti geoloogiline baaskaart, Maa- ja Ruumiamet, Eesti Geoloogiateenistus 2025) järgi asub planeeringuala kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et need ei mõjutataks elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

### 5.5. Radooniriski vähendamise võimalused

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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.

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

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

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.

### 5.6. 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 menetluse algatamiseks Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

### 5.7. Arheoloogiamälestise kaitsevöönd

Planeeringuala edelapoolsesse serva ulatub arheoloogiamälestise kultusekivi Tohtrikivi reg.nr 18738 kaitsevöönd.

Kaevetöödel mälestise kaitsevööndi alal või väljaspool seda tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile. MuKS § 58 lg 1 – 2 kohaselt ei ole mälestise kaitsevööndis tööde tegemisel kohustust esitada tööde tegemise teatist, kui ehitamine on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud.

## 6. 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 põllumajandustööl ülejääva kaevis kasutamise. Kaevis 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 § 1<sup>1</sup> 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.

## 7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju, mis väljendub uute kogukonnaelanike näol ja sellega kaasneva avaliku ruumi loomises kogukonna elanikele. Planeeringualale on kavandatud (krundid pos 1) 0,9 hektari suurune ala ühiskondlike ehitiste, sh lasteaia rajamiseks. Ühtlasi on alale kavandatud avalik ruum ja kõrghaljastus (pos 35, 36 ja 37). Pos nr 36 on kavandatud sini-rohekoridor, et tagada selle jätkumine naaberalaga.

Jalgratta- ja jalgte (edaspidi JJT) võrgustiku rajamisega planeeringualal ja selle piirkonnas võimaldab tagada inimeste liikuvuse olulistesse sihtkohtadesse, nt kool, lasteaed vms. mootorsõidukit kasutamata.

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

- Piirkonnas on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid, välja ehitatud on asfaltteed), hea transpordiühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega ning ka puhkamisvõimaluste olemasolu (puhke-virgestusala, metsad). Olemas on JJT võrgustik, hiljuti said välja ehitatud ka selle puuduvad lülid (laiema piirkonna laste liikumiseks Kindluse kooli; Liiva tee lõigu ehitus täiendava olulise ühenduse loomiseks Vana-Järveküla teega).
- Ühistransport piirkonnas on omavalitsuse poolt korraldatud ja lähimad bussipeatused on Liiva ja Kindluse teel. Menetletava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering arvestab kavandatud Tallinna väikese ringteega.
- Piirkonnas on olemas ka haridusasutused. Planeeringualast 800 – 900 m kaugusel asub hiljuti avatud Kindluse kool, milleni on ehitatud välja JJT-d, Reti tee ääres paikneb samuti piirkonda teenindav põhikool (Järveküla kool).
- Planeeringu elluviimise mõju infrastruktuurile leevendab seegi, et tänaseks välja ehitatud ühisveevärk ja kanalisatsioon, mis on mõeldud piirkonnas teenindama kõiki Järveküla piirkonna järgmisi arendusi ja katma ligi 4000 inimese vajadusi.

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

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

Vastavalt eeltoodule pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale pigem puudub.

### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumises, mis suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi. Omavalitsuse kulu vähendamiseks sõlmitakse planeeringust huvitatud isiku(te) ja omavalitsuse vahel kokkulepped, millega on ette nähtud rahaline panus Rae valla sotsiaaltaristusse.

Suureneb kohalikke teenuseid ja tooteid kasutavate isikute arv. Rajatavad hooned ja planeeritav mänguväljak tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Planeeringualale asuvad kogukonna liikmed omavad oma osa tööhõives. Selleks on võimalused Rae vallas rajatud paljude ettevõtete näol. Lisaks on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Põhjapiirkonna üldplaneeringu järgsed uued

keskuse alad asuvad ca 1 km kaugusel planeeringualast (Assaku keskus, Järveküla keskus). Samuti on oluline osa Tallinna lähedus, mis võimaldab mõistliku ajaga jõuda töökohta ja koju ning kasutada Tallinnas pakutavaid teenuseid. Peamised liikumisvõimalused Tallinna suunas on Vana-Tartu maantee ja ringtee kaudu Peterburi ning Pärnu maantee suunas. Oluline mõju liikluskorrumuse hajumiseks on Tallinn väike ringtee rajamisel ja selle läbi planeeringuala kavandatud tee ühendamisel Liiva teega.

Jalgratta- ja jalgte (edaspidi JJT) võrgustiku loomisel Järveküla piirkonnas on planeeringul ja ka teistel kavandatud ning töös olevatel planeeringutel (Uus-Järveküla elurajoon) oma osa, et tagada JJT võrgustiku toimimine. Selle loomise tulemusena, arvestades et elukondlikud teenused on sobivas kauguses (keskuse alad ca 1 km kaugusel), kasutavad inimesed enam JJT-d, millega vähendatakse mootorsõidukite kasutamist ja keskkonna saastamist.

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

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal asub muinsuskaitsealune mälestis kultusekivi „Tohtrikivi” (tunnusega 18738), muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd ulatus on kuni 10 m. Detailplaneeringuga on määratud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Planeeringuga kavandatud jalgratta- ja jalgteed avardavad liikumisvõimalusi planeeringuala elanikele ja ka piirkonna tänastele elanikele.

Mõju kultuurilisele keskkonnale on pigem positiivne, negatiivne mõju puudub.

### Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnast on juba kujunenud osaliselt hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringuala asub uues perspektiivses elamupiirkonnas, mis on osaliselt hoonestatud kaasaegsete ühe- või kahekorruseliste eramutega ning kehtivate või menetletavate planeeringutega on ette nähtud ka uue hoonestuse rajamine. Detailplaneeringu elluviimine on seega kooskõlas piirkonna arengusuundadega. Piirkond ei ole kasutuses aktiivses põllumajanduses.

Andresepõllu planeeringualale on määratud looduskaitsealuse alusel III kaitsekategooria kaitsealuse liigi Rukkirääk (*Crex crex*) Järveküla elupaik. Rukkirääk asustab erinevaid avamaastikke just põllumajanduslikult kasutamata maadel. Viimastel aastatel on planeeringuala on olnud põllumajanduslikult kasutusel ning antud liigi pesitsemine sellel alal on vähetõenäoline.

Põllumajandamise lõpetamine ning olulisel määral looduslikku keskkonna säilitamine planeeringu edela- lõuna suunalisel alal annab kaitsealusele liigile soodsamad pesapoegade ellujäämise võimalused. Planeeringulahenduses nähakse ette ka kõrghaljastuse lisamist nii elamumaadele kui ka ärimaadele, mis annab võimaluse nii lindudele kui putukatele paremateks elutingimusteks.

Planeeringulahendus näeb alale ette üksik-, kaksik- ja ridaelamute, võimaliku ärihoone ja ühiskondliku hoone ehitamist. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, 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 avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates õigusaktides 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.

## 8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	10,23 ha
Kavandatud kruntide arv	46

Krunditava maa bilanss:

elamumaa	57 630 m <sup>2</sup>	56% / 55 629 m <sup>2</sup>	54%*
transpordimaa	25 308 m <sup>2</sup>	25%	
üldkasutatav maa	10 251 m <sup>2</sup>	10%	
ühiskondlike ehitiste maa	9 108 m <sup>2</sup>	9%	
ärimaa	0 m <sup>2</sup>	0% / 2 001 m <sup>2</sup>	2%*
Kavandatud elamisühikuid kokku:	51		
kaksikelamutes	19		
üksikelamutes	13		

## 9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

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

### Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- 1) planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- 2) juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nende 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 elluviimiseks:

- 1) sõlmima piirkonna võrguettevõtetega liitumislepingud ning rahastama detailplaneeringuga kavandatud krunte teenindava taristu, kaasa arvatud selle liitumispunktide, rajamist vastavalt sõlmitud liitumislepingutele ja detailplaneeringule (v.a sidevarustus, mille kaabelvõrguga liitumine on vabatahtlik);
- 2) omal kulul tagama detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavate teede koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalgratta- ja jalgteed koos haljastusega väljaehitamise vastavalt detailplaneeringule;
- 3) tasuma kõik kulud, mis on seotud taristu väljaehitamise omanikujärelevalve teostamisega;
- 4) omal kulul moodustama, projekteerima ja välja ehitama detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (pos 38 – 46) ja seadma vajalikud servituudid. Samuti tuleb kõrvaldada teede nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) (alus EhS § 72 lg 2);
- 5) andma avalikuks kasutamiseks ettenähtud transpordimaa kinnistud (põhijoonisel krundid 38 – 46) vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates transpordimaa kinnistutele ehitatud teedele kasutuslubade väljastamisest;
- 6) omal kulul projekteerima ja vastavalt valla poolt heaks kiidetud projektile välja ehitama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku, haljasala ja sini- rohekoridori (pos nr 35, 36, 37);
- 7) omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja haljasala jaoks kavandatud üldkasutatava maa kinnistu (pos nr 35, 36, 37) ning andma selle vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates mänguväljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest;
- 8) omal kulul moodustama detailplaneeringuga ettenähtud ühiskondlike ehitiste maa kinnistu, mis on kavandatud haridus- ja lasteasutuse maaks või tervishoiuasutuse maaks või sotsiaalhoolekandeasutuse maaks (pos nr 1) ning andma selle vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul arvates väljakule kasutusloa väljastamisest ja haljasala rajamisest;
- 9) tellima projekti ja tagama jalgratta- ja jalgteed koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega rajamise Kindluse tee lõigule alates Kindluse tee L5 kinnistust (registriosa 3806550; katastritunnus 65301:001:3862) kuni Kindluse tee L1 kinnistuni (registriosa 12250002; katastritunnus 65301:001:2486) ning kandma proportsionaalselt kohustusest tekkivad kulud teiste detailplaneeringute huvitatud isikutega, kellele on pandud nende planeeringus sama kohustus. Ehitatavatele objektidele huvitatud isikul omandiõigust ei teki;
- 10) tellima projekti ja tagama sõidutee, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning jalgratta- ja jalgteed koos haljastusega rajamise Sõnajala tee L1 kinnistu (registriosa 9294250; katastritunnus 65301:001:4205) ja Liiva tee L8 (registriosa 20770750, katastritunnus 65301:001:5982, endine

Tohvre-Kivi katastriüksuse registriosa 4141402; katastritunnus 65301:001:3962) vahelisele lõigule, sh krundid pos 44,45 ja 46 ning kandma proportsionaalselt kohustusest tekkivad kulud teiste detailplaneeringute huvitatud isikutega, kellele on pandud nende planeeringus sama kohustus. Ehitatavatele objektidele huvitatud isikul omandiõigust ei teki. Kohustuse täitmise eelduseks on kruntide pos 44, 45 ja 46 võõrandamine Rae vallavalitsuse poolt. Võõrandamisega seonduvad kulud tasub huvitatud isik;

- 11) antud teelõigu projekteerimisel ja rajamisel Liiva teelt kuni pos 45 (osaliselt, vt põhijoonise viide) ulatuses tuleb võtta aluseks Reaalprojekt OÜ töö nr P19077. Ülejäänud lõigu osas alates pos 45 punktiiriga märgitud kohast kuni pos 46 (Vana-Järveküla teeni) tuleb koostada teeprojekt, nn ajutine lahendus;
- 12) toetama Rae valla sotsiaalobjektide ehitamist võõrandades vallale tasuta detailplaneeringu alas asuva ja detailplaneeringu alusel moodustatud ühiskondlike ehitiste maa kinnistu (krunt pos nr 1) hiljemalt kuue kuu möödumisel Detailplaneeringu kehtestamisest. Sellele ehitatavale Sotsiaalobjektile Huvitatud isikul omandiõigust ei teki.

Kohustuse täitmise eelduseks on selleks vajalike kinnistute osade võõrandamine või reaalservituudi / isikliku kasutusõiguse seadmine ning ehituslubade väljastamine kohaliku omavalitsuse poolt.

Vastavalt Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 09.04.2022 jõustunud lepingust ei esitata Rae Vallavalitsusele detailplaneeringuga ettenähtud krundile hoonete ehitamiseks ehitusloataotlusi enne, kui juurdepääsutee Vana-Järveküla teelt planeeringualani, krundi teenindav taristu ja avalik ruum on saanud kasutusload.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega (Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering) sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering (Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering) kehtetuks. Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks muutuv osa on välja toodud joonisel AS-08.